

(stille) maatschapsovereenkomst

“ONS ONROEREND GOED”

Ondergetekenden

[Mevrouw][De heer] [De Besloten Vennootschap]
[wonende te][kantoorhoudende te][woonplaats][postcode][adres] {indien B.V.} ten deze
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [naam holding BV of naam persoon]
{indien holding BV de vertegenwoordiger van de BV is} ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigd door haar directeur [naam persoon], hierna te noemen ‘maat A’ of
..... en ‘Paymaster’.

en

[Mevrouw][De heer] [De Besloten Vennootschap]
[wonende te][kantoorhoudende te][woonplaats][postcode][adres] {indien B.V.} ten deze
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [naam holding BV of naam persoon]
{indien holding BV de vertegenwoordiger van de BV is} ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigd door haar directeur [naam persoon] hierna te noemen: ‘maat B’ of
.....

[Mevrouw][De heer] [De Besloten Vennootschap]
[wonende te][kantoorhoudende te][woonplaats][postcode][adres] {indien B.V.} ten deze
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [naam holding BV of naam persoon]
{indien holding BV de vertegenwoordiger van de BV is} ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigd door haar directeur [naam persoon] hierna te noemen ‘maat C’ of
.....

en

[Mevrouw][De heer] [De Besloten Vennootschap]
[wonende te][kantoorhoudende te][woonplaats][postcode][adres] {indien B.V.} ten deze
rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur [naam holding BV of naam persoon]
{indien holding BV de vertegenwoordiger van de BV is} ten deze rechtsgeldig
vertegenwoordigd door haar directeur [naam persoon] hierna te noemen ‘maat D’ of
.....

Gezamenlijk te noemen: ‘Partijen’.

In aanmerking nemende dat:

Partijen hun vastgoedexploitatie, koop van vastgoed, beheer en uitbreiding van hun vastgoed
in nauwe samenwerking als maatschap willen uitoefenen;

Partijen daarbij als gemeenschappelijk uitgangspunt hebben gelijkgerichte opvattingen over
een goede en continue exploitatie van onroerend goed in de breedste zin des woords;

Partijen gelijkgerichte opvattingen hebben over de organisatie en exploitatie van onroerend
goed;

Partijen dit uit concurrentieoverwegingen willen voeren in een stille maatschap en niet een
openbare maatschap om partijdigheid en schijn van belangenverstremgeling te voorkomen
voor zover mogelijk;

Partijen hun onderlinge rechtsverhouding aangaande deze maatschap schriftelijk wensen vast
te leggen;

Partijen deze overeenkomst zullen laten registreren bij de Belastingdienst en partijen een gewaarmerkte kopie van deze inschrijving door de notaris in gewaarmerkte kopieën zullen laten afgeven.

Komen overeen als volgt:

1. Aanvang, duur, doelomschrijving en naam

- 1.1 Partijen gaan met ingang van20.., de aanvangsdatum, met elkaar een stille maatschap aan.
- 1.2 De maatschap wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 1.3 Partijen zullen bij de praktijkuitoefening in maatschapsverband werkzaam zijn onder volledig behoud van ieders persoonlijke verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid. Zij dragen er bij de onderlinge werkverdeling zorg voor, dat het stille karakter van de maatschap gewaarborgd blijft.
- 1.4 Er is sprake van een (stille) maatschap.
- 1.5 De (stille) maatschap heeft geen naam.

2. Inbreng en kapitaalvorming

- 2.1 Ieder der partijen brengt in de maatschap in zijn/haar onverdeelde arbeidskracht, vlijt en kennis.
- 2.2 Ieder der partijen brengt in de maatschap in zijn/haar aandeel zoals blijkt uit het register van de Dienst voor het Kadaster.

2.3 De inbreng door enige partij van tot de aanvangsdatum betreft:

Hetgeen door maat A wordt ingebracht wordt beschreven in bijlage 1 bij deze overeenkomst. De waarde van hetgeen door maat A wordt ingebracht bedraagt €

Hetgeen door maat B wordt ingebracht wordt beschreven in bijlage 1 bij deze overeenkomst. De waarde van hetgeen door maat B wordt ingebracht bedraagt €

Hetgeen door maat C wordt ingebracht wordt beschreven in bijlage 1 bij deze overeenkomst. De waarde van hetgeen door maat A wordt ingebracht bedraagt €

Hetgeen door maat D wordt ingebracht wordt beschreven in bijlage 1 bij deze overeenkomst. De waarde van hetgeen door maat B wordt ingebracht bedraagt €

2.4 Partijen worden voor de waarde van hun inbreng in de boeken van de maatschap jaarlijks gecrediteerd.

2.5 Na de inbreng en de verrekening daarvan is elk der partijen gerechtigd tot een onverdeeld, onderling gelijk aandeel in het maatschapsvermogen. De maatschap kent een afgescheiden vermogen.

2.6 Partijen zijn onderling bevoegd aan wie (onroerende) zaken binnen de gemeenschap worden toegerekend.

2.7 De maten komen overeen dat zij tezamen gelden moeten storten om de liquiditeit van de (stille) maatschap te waarborgen. De door de maten persoonlijk ontvangen opbrengsten ten behoeve van de maatschap moeten binnen jaarlijks worden opgegeven en worden verantwoord. De stortingen van partijen worden in de boeken van de maatschap gecrediteerd. Een van de maten geldt als 'Paymaster' en houdt de boeken van de (stille) maatschap bij.

2.8 Iedere maat kan ten behoeve van de maatschap de naleving van de verplichting tot inbreng als omschreven in dit artikel vorderen.

2.9 Een maat kan niet beschikken over zijn/haar aandeel in een tot het maatschapsvermogen behorend goed of over zijn/haar aandeel in het maatschapsvermogen. Het aandeel in het maatschapsvermogen of in een tot het maatschapsvermogen behorend goed kan tevens niet als zekerheid gesteld worden voor een persoonlijke schuld.

3. Boekhouding en administratie

3.1 De boekhouding van de (stille) maatschap wordt in onderling overleg ingericht en omvat de financiële administratie van de (stille) maatschap.

3.2 Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar (voor de eerste maal echter van 20..... tot 1 januari 20....).

3.3 Tenminste eenmaal per jaar zal een maatschapsvergadering gehouden worden.

4. Winstdeling

4.1. Onder winst van de maatschap zal worden verstaan de bruto-opbrengst van de huren minus de kosten.

4.2. De winst van de maatschap zal door de maten worden genoten in verhouding tot ieders gerechtigdheid in de maatschap.

4.3 Omtrent de verdeling van de winst kunnen de maten nader(mondelinge) afspraken maken.

4.4 Iedere partij zal periodiek voor zijn/haar particuliere uitgaven, in mindering op zijn/haar aandeel in de winst, kunnen disponeren over zodanige bedragen als de gelden der maatschap toelaten, in onderling overleg te bepalen op voor partijen gelijke sommen en onder gehoudenheid het mogelijk teveel genotene te restitueren (lees: voorschotten).

5. Bevoegdheden en besluitvorming

5.1 Iedere maat is bevoegd ten name van de (stille) maatschap en haar maten beheershandelingen te verrichten in het kader van de normale dagelijkse uitoefening van de Onroerend Goed praktijk

5.2 Voor het verrichten van beschikkingshandelingen is de medewerking van beide/alle maten vereist. Onder beschikkingshandelingen worden onder meer verstaan:

5.2.1 het overdragen aan derden van een aandeel in het maatschapsvermogen of het doen toetreden van andere maten tot de maatschap;

5.2.2 het voor de maatschap optreden in rechte of het treffen van schikkingen;

5.2.3 enige andere handeling die naar zijn aard of inhoud van gelijke aard is als de hiervoor genoemde handelingen.

5.3 Besluiten kunnen alleen genomen worden door alle maten gezamenlijk en met unanimiteit van stemmen.

6. Werkverdeling en huishoudelijk reglement

6.1 De werkzaamheden ten behoeve van de maatschap zullen in onderling overleg worden verdeeld.

6.2 De maten kunnen een huishoudelijk reglement opstellen waarin hun werkzaamheden en de organisatie van de praktijk nader worden geregeld. In dit reglement kan tevens een regeling worden getroffen over het gebruik van de behandelkamers en de overige faciliteiten in het praktijkpand.

7. Aansprakelijkheid bij beroepsuitoefening

7.1 De maten treden bij de praktijkuitoefening volledig zelfstandig en onder volledig behoud van de persoonlijke verantwoordelijkheid voor hun werk onder eigen naam naar buiten op en aanvaarden ten aanzien van dit handelen en/of nalaten daarvan volledig zelfstandige aansprakelijkheid tegenover derden.

7.2 Voor opdrachten die de maatschap aangaan is iedere maat voor het geheel aansprakelijk ter zake van een tekortkoming in de nakoming, tenzij de tekortkoming niet aan hem/haar kan worden toegerekend. De maat aan wie de bedoelde tekortkoming niet kan worden toegerekend heeft een regresrecht op de maat aan wie de bedoelde tekortkoming wel kan worden toegerekend, indien ter zake van deze tekortkoming verhaal wordt gepleegd op het vermogen van de maatschap.

8. Beëindiging van de maatschap

De maatschap wordt [ten aanzien van één der maten] automatisch / van rechtswege / per direct ontbonden (zie ook artikel 9):

8.1 door opzegging door één der maten aan de andere maat/maten, met inachtneming van een opzegtermijn van drie/zes/negen/twaalf maanden, met dien verstande dat een dergelijke opzegging niet zal kunnen leiden tot beëindiging voordat twee jaar na de aanvangsdatum van deze overeenkomst zijn verstreken / vóór 20...

8.2 door opzegging van één der maten door de andere maat/maten, mits eenstemmig, met onmiddellijke ingang, om een dringende aan de betrokken maat onverwijld meegedeelde reden. Een dringende reden is aanwezig wanneer zich met betrekking tot één der maten een situatie voordoet, waarin van de andere maat/maten niet in redelijkheid kan worden gevergd dat hij/zij de samenwerking met deze maat voortzet/voortzetten.

Van een dringende reden is in ieder geval sprake:

- a. Indien deze maat surseance van betaling heeft gekregen of de Wet schuldsanering natuurlijke personen van toepassing is verklaard en de maatschap hier op enigerlei wijze hinder van ondervindt. De ontbinding vindt plaats op de dag waartegen is opgezegd, waarbij geen opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen.
- b. Indien deze maat onder curatele wordt gesteld, gelijk mede bij de benoeming van een beheerder of bewindvoerder krachtens enige wetsbepaling. De ontbinding vindt plaats op de dag waartegen is opgezegd, waarbij geen opzegtermijn in acht hoeft te worden genomen.
- c. Indien onder deze maat dan wel op zijn aandelen in de vastgoedportefeuille zoals blijkt uit het kadaster conservatoir of executoriaal beslag onroerende goed of deelgenotenbeslag wordt gelegd.

8.3 door overlijden, faillissement, of, indien de betreffende maat een rechtspersoon is, door het ophouden te bestaan, eveneens met onmiddellijke ingang.

8.4 door een daartoe strekkende overeenkomst van de maten, met inachtneming van hetgeen ter zake is bepaald.

8.5 Ten aanzien van de maat die in de maatschap deelneemt middels een besloten vennootschap wordt de maatschap bovendien ontbonden indien:

- a. De genoemde omstandigheden zich voordoen met betrekking tot degene die als directeur en aandeelhouder onmiddellijk of middellijk de besloten vennootschap beheerst.
- b. Indien en zodra de onder a bedoelde directeur en aandeelhouder minder dan 85% van de aandelen van de besloten vennootschap bezit.
- c. Indien de betreffende besloten vennootschap in staat van faillissement wordt verklaard, dan wel surseance van betaling heeft verkregen.
- d. Indien onder de besloten vennootschap conservatoir of executoriaal beslag wordt gelegd, al dan niet derdenbeslag, beslag OG of derdenbeslag.

9. Gevolgen van beëindiging

Algemeen

9.1. Bij het einde van de overeenkomst eindigt de samenwerking van partijen [ten aanzien van de betrokken maat].

9.2 Bij het einde van de samenwerking tegen enig tijdstip gedurende de loop van een kalenderjaar, zal per datum van beëindiging een balans en een staat van baten en lasten, worden opgemaakt binnen een periode van negen maanden.

9.3 Bij het einde van de samenwerking wordt de (stille) maatschap slechts voortgezet indien de overblijvende maat/maten hiermee met bekwame spoed, maar uiterlijk binnen een periode van 6 maanden, instemt/instemmen.

9.4 Het idee is dat bij het einde van de samenwerking de (stille) maatschap door de overblijvende maat/maten wordt voortgezet.

10. Gevolgen van beëindiging - Voortzetting

10.1 Indien de maatschap wordt voortgezet, wordt het aandeel van de vertrekkende maat in het vermogen van de maatschap toegedeeld aan de voortzettende maat / maten. Onder dit aandeel worden de schulden behorend tot het vermogen van de maatschap begrepen.

10.2 In verband met de voortzetting van de onroerend goed praktijk worden onder het vermogen van de maatschap begrepen alle aan de uitoefening van de praktijk dienstige onroerende en roerende zaken, ook indien deze tot het persoonlijke ondernemingsvermogen van de vertrekkende maat behoren.

10.3 Bij voortzetting van de onroerend goed praktijk vergoedt/vergoeden de voortzettende maat/maten aan de vertrekkende maat een bedrag dat gelijk is aan de waarde van diens aandeel in het vermogen van de maatschap. Indien de waarde van dit aandeel negatief is, vergoedt de vertrekkende maat dit bedrag aan de voortzettende maat/maten.

10.4 De waarde van diens aandeel in het vermogen van de maatschap zal aan/door de vertrekkende maat worden betaald in contanten of op een andere tussen partijen overeengekomen wijze, binnen 30 dagen nadat partijen overeenstemming over de hoogte van het bedrag en eventuele overige condities hebben bereikt.

10.5 De maten kunnen onderling vaststellen aan wie de desbetreffende delen van de vermogensbestanddelen worden toegescheiden.

11. Waardebepaling bij voortzetting

11.1 De waarde van het vermogen van de maatschap zal tussen de maten worden bepaald met inachtneming van de alsdan geldende normen en omstandigheden.

of

11.1 De waarde van het vermogen van de maatschap zal tussen de maten als volgt worden bepaald:

a. De waarde van het praktijkpand zal, op basis van onderhandse verkoop aan de meest biedende derde, worden vastgesteld door een deskundige, door de maten aan te stellen;

b. worden vastgesteld op het gemiddelde van twee taxaties, één door een deskundige aangesteld door de vertrekkende maat en één door een deskundige, aangesteld door de overblijvende maat/maten

c. worden vastgesteld door drie deskundigen, van welke elk der partijen telkens één benoemd en de aldus aangestelden gezamenlijk de derde;

d. De waarde van de uitstaande vorderingen zal worden vastgesteld op de nominale waarde, verminderd met de vermoedelijk oninbare vorderingen. Een vordering is vermoedelijk oninbaar als de betalingstermijn 90 dagen is overschreden;

f. De waarde van de goodwill zal worden vastgesteld op NIHIL.

11.2 De waarde van het aandeel van de vertrekkende maat in het vermogen van de maatschap zal worden vastgesteld op basis van diens gerechtigdheid tot het vermogen, verminderd met diens aandeel in de schulden en overige verplichtingen die behoren tot het vermogen van de maatschap.

12. Levering

12.1 De juridische levering van het aandeel in eigendom(men) van de maatschap door de uitgetreden maat aan de overblijvende maat/maten, geschiedt op een tussen partijen nader overeen te komen datum en wijze.

12.2 De uitgetreden maat verbindt zich al hetgeen te doen dat nodig is voor de levering van diens aandeel in het eigendom van de (stille) maatschap alsmede de levering van het eigendom van de aan de maatschap dienstige materiële zaken, al dan niet behorend tot het vermogen van de maatschap, aan de overblijvende maat/maten.

12.3 Voor zover nodig verleent de uitgetreden maat hierbij een onherroepelijke volmacht aan de overblijvende maat/maten om alle noodzakelijke leveringshandelingen te verrichten nodig voor de levering van diens aandeel in het eigendom / de eigendommen van de (stille) maatschap) en het eigendom van de overige materiële zaken als bedoeld in artikel 10 lid 2 en daartoe alle benodigde akten en stukken te tekenen, daaronder in het bijzonder begrepen de mededeling aan degene(n) tegen wie de desbetreffende rechten worden uitgeoefend.

12.4 Voor de levering van onroerende aken is een notariële volmacht nodig. De uittredende maat verplicht zich tot medewerking voor een dergelijke notariële volmacht op eerste afroep. Indien dit niet gebeurd zijn de overblijvende maten gerechtigd een vervangende volmacht via rechter vonnis bij de (voorzieningen) rechter te vorderen, al waar de uittredende maat zich niet zal verweren, maar zal refereren aan het oordeel van de rechtbank die de vordering zal toewijzen, tenzij deze ze deze de vordering voorshands onterecht of onrechtmatig voorkomt.

13. Volledige ontbinding

De maatschap wordt in haar geheel ontbonden:

- a. in de gevallen waarin dat uit de maatschapsovereenkomst blijkt;
- b. ingevolge een daartoe strekkende overeenkomst van de maten;
- c. in het geval na uittreding van één of meerdere maten niet tenminste twee maten overblijven;
- d. ingeval van het uitblijven van de instemming door de overblijvende maat/maten als bedoeld in artikel 14 lid 3;
- e. indien bij voortzetting van de praktijk van de maatschap de maten niet tot overeenstemming komen over de waarde en overige condities;
- f. door de rechter in de gevallen die de wet bepaalt;
- g. indien conservatoir of executoriaal (inclusief fiscaal beslag) beslag wordt gelegd onder een der maten, dan wel op onroerende zaken die kadastraal gezien deel uitmaken van het (in gemeenschap zijnde) vermogen van een der maten.

14. Vereffening en verdeling

14.1 Bij een ontbonden maatschap geschiedt de vereffening door de gewezen maten gezamenlijk, tenzij bij of krachtens de overeenkomst anders is bepaald.

14.2 De vereffenaar(s) is/zijn gehouden tot een behoorlijke vervulling van zij/haar/hun taak en bevoegd tot het verrichten van alle handelingen die strekken tot het vereffenen, verdelen en tot afwikkeling brengen van het vermogen van de ontbonden maatschap.

15. Geschillenregeling

15.1 Alle geschillen welke tussen de maten mochten opkomen, zowel juridische als feitelijke, ook al worden zij slechts door één partij als zodanig beschouwd, met betrekking tot de uitleg of uitvoering van deze overeenkomst, zullen de maten in eerste instantie gezamenlijk trachten op te lossen met behulp van mediation. De kosten verbonden aan de mediation zullen worden gedragen door de maatschap.

15.2 Indien de maten er niet in slagen om via mediation tot een oplossing van het geschil te komen, staat het de maten, althans één der maten, vrij om het geschil in rechte aanhangig te maken en voor te leggen aan de bevoegde rechter. Het moment om te bepalen dat mediation heeft gefaald, is afdoende dat een der maten dat vaststelt, althans het idee heeft (lees: lage drempel).

15.3 De kosten verbonden aan de gerechtelijke procedure komen voor rekening van elke maat afzonderlijk.

Aldus overeengekomen, invoud opgemaakt en ondertekend te op 20

...