

1017985 

versie datum 30 mei 2024

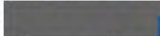
KOOPOVEREENKOMST
inzake Gastelseweg 35 en 35a te Roosendaal

De ondergetekenden:

1. **Swojska Chata B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Dordrecht, met adres: Brouwersdijk 30 C, 3314 GR Dordrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 65614526, ('Verkoper'); en
2. **Gemeente Roosendaal**, een publiekrechtelijk rechtspersoon, gevestigd te Roosendaal, met adres: Stadserf 1, 4701 NK Roosendaal, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 20164788, ('Koper'),

komen hierbij het volgende overeen:

ARTIKEL 1. DEFINITIES.

- 1.1 In deze akte wordt verstaan onder:
- **'AKD':**
AKD N.V., een naamloze vennootschap, statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: Flight Forum 1 te 5657 DA Eindhoven (postadres: Postbus 666, 5600 AR Eindhoven).
 - **'Akte van Levering':**
de voor de overdracht van het Verkochte vereiste notariële akte van levering.
 - **'Eigendomsbewijs':**
de titel waarbij Verkoper het Verkochte heeft verkregen, op 31 maart 2020 verleden voor een waarnemer van   voornoemd, bij afschrift ingeschreven in de Openbare Registers op 1 april 2020 in register Hypotheken 4 deel 77751 nummer 165.
 - **'Koopdatum':**
de datum waarop de Koopovereenkomst is of wordt geacht te zijn aangegaan, met dien verstande dat, indien die datum niet uitdrukkelijk in de Koopovereenkomst is vastgesteld, de meest recente datum waarop een Partij deze akte heeft ondertekend, als datum geldt waarop de Koopovereenkomst wordt geacht te zijn aangegaan.
 - **'Koopovereenkomst':**
de in deze akte vervatte overeenkomst van koop.
 - **'Kwaliteitsrekening':**
de in artikel 25 van de Wet op het notarisambt bedoelde bijzondere rekening  ter name van de Notaris dan wel de maatschap of vennootschap waarin hij met 

meer notarissen samenwerkt, welke rekening wordt gehouden bij [redacted] P
 onder nummer [redacted] P

- **'Notaris':**
 één van de te Eindhoven gevestigde notarissen of diens waarnemer verbonden aan de naamloze vennootschap AKD N.V., statutair gevestigd te Rotterdam, met adres: Flight Forum 1 te 5657 DA Eindhoven (postadres: Postbus 666, 5600 AR Eindhoven), algemeen telefoonnummer: 088 - 2535000.
- **'Openbare Registers':**
 het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
- **'Overdrachtsdatum':**
 de datum waarop de Akte van Levering wordt ondertekend, te weten **28 juni 2024**, of zoveel eerder of later als Partijen overeenkomen.
- **'Partij':**
 Verkoper of Koper.
- **'Partijen':**
 Verkoper en Koper gezamenlijk.
- **'Verkochte':**
 het winkel/woonhuis met garage, ondergrond en verdere aanhorigheden, gelegen te 4702 SZ Roosendaal, Gastelseweg 35-35a, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, nummer 5987, ter grootte van vierhonderddrieënveertig vierkante meter (443 m²)

- 1.2 De definitie van woorden in enkelvoud omvat ook de meervoudsvorm daarvan en vice versa. Indien met betrekking tot personen of partijen (al dan niet bij deze Koopovereenkomst) een geslacht wordt aangeduid, heeft die aanduiding ook betrekking op ieder ander geslacht.
 Verwijzingen naar personen omvatten rechtspersonen.
- 1.3 De bijlagen bij deze Koopovereenkomst en de annexen bij die bijlagen vormen een integraal onderdeel van deze Koopovereenkomst. Enige verwijzing naar deze Koopovereenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen en annexen.
- 1.4 Kopjes en nummering van artikelen zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken en zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

ARTIKEL 2. KOOP.

Verkoper verkoopt hierbij het Verkochte aan Koper, die dat hierbij van Verkoper koopt.

ARTIKEL 3. KOOPPRIJS.

De koopprijs van het Verkochte bedraagt [redacted] K, bestaande uit de koopsom van het Verkochte ad [redacted] K voor Gastelseweg 35a en [redacted] K voor Gastelseweg 35, vermeerderd met de totale schadevergoeding voor alle soorten schade van Verkoper hoe ook genaamd, daaronder begrepen inkomensschade, vermogensschade, belastingsschade, nadeelcompensatie en de afkoop van de door Verkoper voorgenomen exploitatie van een tabakswinkel in het Verkochte ad [redacted] K

ARTIKEL 4. LEVERING, OVERDRACHT EN TERHANDSTELLINGEN.

- 4.1 De Akte van Levering zal op de Overdrachtsdatum worden ondertekend ten overstaan van de Notaris.
- 4.2 Partijen verzoeken de Notaris hierbij om na het ondertekenen van de Akte van Levering een afschrift of een woordelijk gelijkluidend uittreksel daarvan te doen inschrijven in register Hypotheken 4 van de Openbare Registers teneinde de gerechtigdheid tot het Verkochte te doen overgaan op Koper.
- 4.3 Verkoper heeft alle titelbewijzen met betrekking tot het Verkochte, voor zover Verkoper deze bezit, doch in ieder geval het Eigendomsbewijs, vóór de ondertekening van de Koopovereenkomst (in kopie) aan Koper ter hand gesteld casu quo ter hand doen stellen.
- 4.4 Deze akte zal onder de Notaris berusten; een kopie daarvan met bijbehorende bijlage(n) zal door de Notaris aan Partijen worden verstrekt.

ARTIKEL 5. KOSTEN EN BELASTINGEN.

- 5.1 Alle kosten verband houdende met de Koopovereenkomst, de levering en de overdracht van het Verkochte, waaronder begrepen het notarieel honorarium, de eventueel verschuldigde omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting en de kadastrale rechten, zijn voor rekening van Koper.
- 5.2 Ingeval de Koopovereenkomst tot stand is gekomen door bemiddeling van één of meer makelaar(s) en/of andere adviseur(s) wordt/worden de door die makelaar(s) en/of andere adviseur(s) in rekening te brengen courtage respectievelijk (bemiddelings)kosten gedragen door de Partij, die de betreffende makelaar en/of adviseur -al dan niet door middel van een overeenkomst tot dienstverlening- de opdracht tot bemiddeling heeft gegeven.
- 5.3 Ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst in onderling overleg zijn alle door de Notaris gemaakte kosten verband houdende met de Koopovereenkomst en de vastlegging daarvan in deze akte, alsook die welke verbandhouden met reeds door de Notaris ter uitvoering van de Koopovereenkomst verrichte werkzaamheden, waaronder uitdrukkelijk begrepen het notarieel honorarium, de diverse verschotten zoals de kadastrale rechten en eventuele (kadastrale) onderzoekskosten en de eventueel verschuldigde omzetbelasting, voor gezamenlijke rekening van Verkoper en Koper en wel ieder voor een gelijk deel.
- 5.4 Indien een ontbindende voorwaarde in vervulling gaat, zijn de in de vorige zin bedoelde kosten voor rekening van de Partij die een beroep doet op of ten behoeve van wie de ontbindende voorwaarde was opgenomen, terwijl die kosten ingeval van ontbinding van de Koopovereenkomst op grond van een tekortkoming van één van Partijen voor rekening van de tekortkomende Partij komen.
- 5.5 In de Koopovereenkomst zijn bedragen als schadevergoedingen overeengekomen. Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat de bedragen zoals vermeld in deze overeenkomst en de bijbehorende -Partijen genoegzaam bekende- (koop)overeenkomsten niet onderworpen zijn aan omzetbelasting. Dit standpunt is gebaseerd op de kwalificatie van deze vergoedingen als schadevergoeding in de context van de BTW-wetgeving.
Partijen stellen zich op het standpunt dat de betalingen en vergoedingen die in deze overeenkomst worden genoemd, niet voortvloeien uit prestaties die onderworpen zijn aan omzetbelasting, maar dienen ter compensatie van geleden verlies of gederfde

inkomsten.

ARTIKEL 6. TE VERREKENEN ZAKELIJKE LASTEN.

- 6.1 Alle zakelijke lasten met betrekking tot het Verkochte, waaronder onder meer te verstaan -indien en voor zover geheven- de onroerendezaakbelasting, de waterschapslasten en de rioolrechten, alsook de eventuele polderlasten, renten en belastingen, over het lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten zullen over het lopende jaar op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last door de Notaris worden begroot op basis van de aanslag van het voorafgaande jaar, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 6.2 Met betrekking tot andere lasten dan die in lid 1 van dit artikel bedoeld, zal geen verrekening plaatsvinden.

ARTIKEL 7. WAARBORG SOM/BANKGARANTIE.

Partijen zijn overeengekomen dat door Koper geen waarborgsom behoeft te worden gestort noch een bankgarantie behoeft te worden gesteld tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen.

ARTIKEL 8. BETALINGEN.

- 8.1 Betalingen zullen plaatsvinden via de Kwaliteitsrekening.
- 8.2 Koper zal de koopprijs, de in Artikel 5 bedoelde kosten en de te betalen bedragen ter verrekening van de in Artikel 6 bedoelde lasten, vóór het ondertekenen van de Akte van Levering op de Kwaliteitsrekening storten, zodanig dat die rekening vóór of uiterlijk op en per valutatdatum de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.
- 8.3 De Notaris is verplicht om:
 - a. uit het totaal van de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde, aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte te betalen hetgeen Verkoper aan hem moet voldoen om zijn hierna in Artikel 9 sub b bedoelde verplichting na te kunnen komen en voorts te betalen aan de betreffende gerechtigde(n) alle overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald; en
 - b. aan Verkoper te betalen: de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde na aftrek - overeenkomstig het in dit lid onder a. bepaalde- van hetgeen Verkoper aan de hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s) op het Verkochte verschuldigd is en van de overige ten laste van Verkoper komende kosten en/of schulden die uit de verkoopopbrengst van het Verkochte moeten worden betaald.

Indien het totaal van de koopprijs en al het overige door Koper uit hoofde van de Koopovereenkomst aan Verkoper verschuldigde niet toereikend is om de onder sub a. van dit lid bedoelde betaling(en) te verrichten, is Verkoper verplicht het ontbrekende bedrag vóór het ondertekenen van de Akte van Levering te betalen door storting van dat ontbrekende bedrag op de Kwaliteitsrekening, zodanig dat die rekening vóór of uiterlijk op en per valutatdatum de Overdrachtsdatum is gecrediteerd.

Verkoper machtigt de Notaris om alle vereiste inlichtingen in te winnen bij de bedoelde

- 8.4 hypotheekhouder(s) en/of beslaglegger(s).
- De Notaris zal de in lid 3 bedoelde betalingen eerst verrichten, zodra -na onderzoek daartoe in de Openbare Registers door de Notaris- vaststaat dat Verkoper, met inachtneming van het in lid 3 onder sub a. bepaalde, heeft voldaan aan zijn hierna in Artikel 9 sub b bedoelde verplichting.
- Het is Verkoper bekend dat tussen de Overdrachtsdatum en het uitvoeren van de in de vorige zin bedoelde betalingen, in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek, één of meer werkdagen kunnen verstrijken.

ARTIKEL 9. LEVERINGSVERPLICHTING.

Verkoper is verplicht aan Koper eigendom te leveren, dat:

- a. onvoorwaardelijk is en niet aan inkorting, ontbinding of vernietiging onderhevig is;
- b. vrij is van hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan; en
- c. vrij is van kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen, een en ander voor zover daarvan hierna uit de Koopovereenkomst niet anders blijkt.

ARTIKEL 10. OPGAVEN EN VERKLARINGEN VERKOPER.

10.1 Verkoper verklaart jegens Koper:

- a. dat het Verkochte door een beschikkingsbevoegde zal worden verkocht en geleverd;
- b. dat er geen verplichting bestaat om de gemeente, de provincie of het rijk in de gelegenheid te stellen om het Verkochte te verkrijgen op grond van de Omgevingswet;
- c. dat er, voor zover Verkoper bekend is, ter zake van het Verkochte geen beschikkingen en/of bevelen als bedoeld in de Wet bodembescherming zoals deze wet tot een januari tweeduizend vierentwintig van kracht was en beschikkingen inzake gedoogplichten als bedoeld in afdeling 10.3 Omgevingswet door de daartoe bevoegde instanties zijn uitgevaardigd;

10.2 De in lid 1 vermelde verklaringen laten onverlet het overigens in deze akte bepaalde.

ARTIKEL 11. GEBRUIK EN EIGENSCHAPPEN / VOETSTOOTSE LEVERING.

11.1 Het Verkochte wordt door Verkoper gebruikt als woonruimten voor verhuur.

11.2 Het Verkochte wordt door Verkoper voetstoots (**as-is, where-is**) verkocht en geleverd en wordt door Koper aanvaard in de feitelijke staat waarin het zich bevindt op de Overdrachtsdatum, wat betekent dat Koper het Verkochte aanvaardt in de juridische, fiscale, technische en milieu-technische staat waarin het zich op de Overdrachtsdatum bevindt, met alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken en beperkingen en het feitelijke gebruik op dat moment, waarbij Verkoper niet verplicht is tot het geven van enige garanties met betrekking tot het Verkochte anders dan in deze Koopovereenkomst opgenomen garanties.

Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldig schuldenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.

ARTIKEL 12. LEVERING.

12.1 Het Verkochte zal op de Overdrachtsdatum aan Koper juridisch in bezit worden gesteld.

- 12.2 Tenzij anders tussen Partijen na ondertekening van deze akte wordt overeengekomen zal de feitelijke levering van het Verkochte op de Overdrachtsdatum geschieden in de staat waarin het Verkochte zich op de Koopdatum bevond, vrij van huur en andere aanspraken tot gebruik, een en ander en behoudens zoals in Artikel 17 nader bepaald, ontruimd - en ongevorderd.
Tot de inbezitstelling zal Verkoper voor het Verkochte zorgdragen op de wijze waarop een zorgvuldig schuldenaar dat in de gegeven omstandigheden zou doen.
- 12.3 Koper is bevoegd op een tijdstip gelegen voor het verlijden van de Akte van Levering zich op de hoogte te stellen van de staat waarin het Verkochte zich dan bevindt, waartoe Verkoper hem alle gelegenheid zal bieden.
Koper heeft het recht om het Verkochte voorafgaand aan de ondertekening van de Akte van Levering te inspecteren.

ARTIKEL 13. OVERGANG/OVERDRACHT VAN RECHTEN.

- 13.1 Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte zullen op Koper overgaan alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen bouwers, (onder-) aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft.
Voor het geval ten aanzien van een of meer rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaats vindt op grond van het in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde, is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.
- 13.2 Koper is te allen tijde na de Overdrachtsdatum bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar.

ARTIKEL 14. RISICO, BATEN EN LASTEN.

Vanaf het in de Akte van Levering vermelde tijdstip van ondertekenen van die akte is het Verkochte voor risico van Koper en vanaf de Overdrachtsdatum komen de baten en lasten van het Verkochte ten goede aan respectievelijk voor rekening van Koper, alles tenzij de feitelijke levering van het Verkochte aan Koper, als bedoeld in Artikel 12 lid 1, eerder plaats heeft, in welk geval het risico met ingang van de dag van die eerdere feitelijke levering overgaat op Koper en de baten en lasten van het Verkochte alsdan ook reeds met ingang van die dag ten goede komen aan respectievelijk voor rekening komen van Koper.

ARTIKEL 15. ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, BEPERKTE RECHTEN EN ANDERE BIJZONDERE LASTEN EN VERPLICHTINGEN.

- 15.1 Voor bestaande erfdienstbaarheden, kettingbedingen, kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten en/of andere bijzondere lasten en/of beperkingen ten aanzien van het Verkochte wordt te dezen verwezen naar:
het Eigendomsbewijs, in welke akte onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:
"OMSCHRIJVING ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE BEDINGEN EN/OF BIJZONDERE VERPLICHTINGEN
Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar een akte van levering op achttien juni negentienhonderd drieënzestig verleden voor [redacted] destijds notaris in Roosendaal, van welke akte een afschrift is ingeschreven bij de Dienst voor het

kadaster en de openbare registers in Breda op twintig juni daarna in register Hypotheken 4 deel 2308 nummer 53, waarin onder meer woordelijk staat vermeld: "ten behoeve van gemeld perceel kadaster nummer 4194, eigendom van de comparanten sub 2.a. en b genoemd, en ten laste van gemeld perceel kadaster nummer 3646, eigendom van den comparant sub 1, wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van weg, van en naar gemelde Jacob van Heemskerckstraat, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van ongeveer vijf en een halve meter, gelegen langs de westzijde van het lijdend erf, een en ander onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. De comparanten sub 2.a. en b genoemd zijn verplicht, tezamen, aan den comparant sub 1 te voldoen, een vergoeding groot zevenhonderd vijftig gulden, welke vergoeding groot zevenhonderd vijftig gulden de comparant sub 1 verklaarde van de comparanten sub 2.a en b genoemd te hebben ontvangen, waarvoor algehele kwijting en ontheffing bij deze, zonder enig voorbehoud. 2. Verbouwing of bij bouwing van het heersend erf, is ten aanzien der bij deze gevestigde erfdienstbaarheid te allen tijde geoorloofd en wordt niet geacht een verzwaring van den toestand van het lijdend erf te zijn."
Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard."

ARTIKEL 16. TENIETGAAN, BESCHADIGING, ACHTERUITGANG.

- 16.1 Indien het Verkochte vóór het tijdstip van ondertekenen van de Akte van Levering geheel of gedeeltelijk door een niet aan Koper toe te rekenen oorzaak tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins achteruitgaat, is Verkoper verplicht Koper binnen achtenveertig (48) uur nadat het onheil hem bekend is geworden, in kennis te stellen van de schade aan het Verkochte conform het bepaalde in Artikel 25. Koper heeft gedurende een tijdvak van veertien (14) dagen, ingaande op de dag van ontvangst van de in de vorige zin bedoelde mededeling, het recht de Koopovereenkomst te ontbinden door middel van de mededeling daartoe, als in lid 1 bedoeld.
- Na verloop van het in de vorige zin bedoelde tijdvak van veertien (14) dagen vervalt het recht van Koper om de Koopovereenkomst te ontbinden.
- 16.2 Indien, ingevolge het hiervoor in lid 1 bepaalde, de Koopovereenkomst niet wordt ontbonden vanwege het feit dat Koper de in lid 1 bedoelde mededeling tot ontbinding niet of niet tijdig heeft gedaan, zal:
- het Verkochte worden overgedragen in de staat waarin het zich alsdan op de Overdrachtsdatum bevindt; en
 - Verkoper aan Koper alle rechten overdragen die Verkoper uit welke hoofde ook heeft jegens verzekeraars en/of anderen, voor zover deze rechten vergoeding van de schade aan het Verkochte betreffen.
- 16.3 Verkoper draagt er zorg voor dat ter zake van het Verkochte een opstalverzekering op uitgebreide voorwaarden naar herbouwwaarde is gesloten en zal die verzekering eerst doen eindigen op de Overdrachtsdatum om vierentwintig uur (24.00u). Koper zal het Verkochte doen verzekeren als in de vorige zin bedoeld met ingang van de Overdrachtsdatum om nul uur (0.00u).

ARTIKEL 17. HUUROVEREENKOMSTEN.

- 17.1 Verkoper garandeert Koper dat het Verkochte op de Koopdatum als volgt is verhuurd:
- Gastelseweg 35 te Roosendaal: aan [redacted] [J] voor een huurprijs van [redacted] [J]
- Over deze huurprijs wordt door Verkoper geen omzetbelasting in rekening gebracht.
- In deze huur is [redacted] [J]
- 17.2 Kopieën van de ondertekende exemplaren van de respectieve op de Koopdatum van kracht zijnde huurovereenkomsten worden als één geheel als **Bijlage 1** aan deze akte gehecht.
- Koper heeft van de inhoud van de in de vorige zin bedoelde Kopieën van de huurovereenkomsten en de eventueel daarbij behorende aanvullingen en/of wijzigingen daarop kennisgenomen.
- De originelen van die respectieve huurovereenkomsten en van de eventuele schriftelijk vastgelegde aanvullingen en/of wijzigingen daarop zal Verkoper vóór of uiterlijk op de Overdrachtsdatum aan Koper ter hand stellen.
- 17.3 Verkoper garandeert Koper dat er:
- a. geen van de huurders afspraken buiten de betreffende huurovereenkomst om, daaronder mede begrepen eventuele schriftelijk vastgelegde aanvullingen en/of wijzigingen daarop, zijn gemaakt.
 - b. na de Koopdatum geen overeenkomsten zullen worden gesloten betreffende wijzigingen van en/of aanvullingen op een of meer bestaande huurovereenkomsten; en
 - c. vóór en/of op de Koopdatum met geen van de huurders over enig punt aangaande de huur een geschil bestaat en voorts dat er met geen van de huurders (een) procedure(s) aanhangig is/zijn en dat door geen van de huurders (een) procedure(s) is/zijn aangekondigd.
 - e. geen van de huuroverkomsten een voorkeursrecht tot koop -op grond waarvan Verkoper het Verkochte eerst te koop had dienen aan te bieden aan de respectieve huurders - noch een koopoptie bevat.
 - f. hem niets bekend is dat de correcte nakoming door de huurders van hun verplichtingen in de toekomst in gevaar kan brengen.
- 17.4 Verkoper is vanaf de Koopdatum niet langer bevoegd om -anders dan in overleg met Koper- het Verkochte opnieuw geheel of gedeeltelijk te verhuren, om de bestaande huurovereenkomsten te wijzigen, om met een huurder buiten de huurovereenkomst om afspraken te maken en/of om andere overeenkomsten dan die als bedoeld in lid 2 van dit artikel met betrekking tot het Verkochte aan te gaan.
- In geval er in de periode tussen de Koopdatum en de Overdrachtsdatum met een huurder een geschil ontstaat en/of in geval in die periode door een huurder een procedure wordt aangekondigd, dient Verkoper daarvan onverwijld aan Koper mededeling te doen.
- 17.5 Voorts garandeert Verkoper aan Koper dat er op de Overdrachtsdatum:
- a. geen huuropbrengsten zullen zijn overgedragen en geen huurtermijnen bij vooruitbetaling zullen zijn ontvangen;
 - b. geen huuropbrengsten zullen zijn verpand en geen beslag zal zijn gelegd op enige huuropbrengst; en

- c. geen toestemming tot onderhuur of medehuur door Verkoper aan een huurder zal zijn verleend.
- 17.6 Door de artikel 17.1 sub a genoemde huurder is onder Verkoper een waarborgsom gestort ter grootte van [REDACTED] J
De door de huurder gestorte waarborgsom en de lopende huur zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend.
- 17.7 Indien een huuropbrengst wordt verlaagd op grond van een wettelijk voorschrift - om welke reden ook - zal dat nimmer tot een verrekening tussen Verkoper en Koper aanleiding kunnen zijn.
- 17.8 Er is niet afgeweken van het bepaalde in artikel 7:216 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek; derhalve is in de koop uitdrukkelijk niet begrepen datgene waarop de huurders ingevolge het bepaalde in artikel 7:216 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek rechten kunnen doen gelden.

ARTIKEL 18. ONDER- OF OVERMAAT.

Verschil tussen de werkelijke en de opgegeven grootte van het Verkochte verleent aan geen van Partijen enig recht.

ARTIKEL 19. TEKORTSCHIETEN.

- 19.1 Bij niet of niet tijdige nakoming van de Koopovereenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige Partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige Partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.
- 19.2 Indien één van de Partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht (8) dagen, na de dag waarop het deurwaardersexploot is uitgebracht, tekortschiet in de nakoming van één of meer van haar verplichtingen uit de Koopovereenkomst, daaronder begrepen het niet tijdig betalen van de waarborgsom of het niet tijdig doen stellen van een correcte bankgarantie, is deze Partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keus tussen:
 - a. uitvoering van de Koopovereenkomst te verlangen, in welk geval de Partij die in verzuim is na afloop van voormelde termijn van acht (8) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3‰) van de koopprijs; of
 - b. de Koopovereenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete te vorderen van tien procent (10%) van de koopprijs.
- 19.3 Betaalde of verschuldigde boete strekt in mindering op eventueel verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
- 19.4 Eventueel over de boete verschuldigde omzetbelasting is daarin begrepen.
- 19.5 De in lid 2 van dit artikel omschreven wijze van ingebrekestelling alsmede de daar omschreven boeteregeling hebben geen toepassing meer nadat aan de Notaris uit schriftelijk onderzoek in de Openbare Registers is gebleken, dat de overdracht is geschied overeenkomstig het bepaalde in Artikel 9 vermeld en nadat Verkoper, voor het hem toekomende en eventuele schuldeisers, ieder voor het hun toekomende, door de Notaris zijn betaald.

ARTIKEL 20. HOOFDELIJKHEID.

Indien een uit de Koopovereenkomst voortvloeiende verplichting aan de zijde van Verkoper of aan de zijde van Koper door meer dan één (rechts)persoon moet worden nagekomen, zullen de desbetreffende schuldenaren hoofdelijk zijn verbonden.

Onder Verkoper respectievelijk Koper worden rechtsopvolgers begrepen.

ARTIKEL 21. ONTBINDENDE VOORWAARDEN / ONTBINDINGSRECHTEN / TOTSTANDKOMINGSVOORWAARDE

- 21.1 Partijen zijn overeengekomen dat voor Koper en Verkoper geen ontbindende voorwaarden ten aanzien van de Koopovereenkomst van toepassing zijn en dat aan Koper en Verkoper ten aanzien van de Koopovereenkomst geen ontbindingsrechten toekomen.
- 21.2 Ter zake van deze Koopovereenkomst gelden nadrukkelijk als totstandkomingsvoorwaarden:
- de definitieve goedkeuring (waaronder begrepen het budgetrecht) van de gemeenteraad en het college van Burgemeesters en Wethouders van de Gemeente Roosendaal (Koper);
 - de ondertekening van de overige tussen partijen op te stellen overeenkomsten ter zake van de koop van de registergoederen Gastelseweg 33a en 31 te Roosendaal die Verkoper aan Koper zal verkopen, Partijen genoegzaam bekend, en de vaststellingsovereenkomst ter zake van verbod hervestiging en de de-minimisverklaring.

ARTIKEL 22. MEDEDELINGEN.

Alle mededelingen, kennisgevingen en verzoeken respectievelijk vorderingen die op grond van de Koopovereenkomst plaatsvinden respectievelijk worden ingesteld, zullen geschieden per fax, aangetekende brief of deurwaardersexploit.

Indien mededelingen, kennisgevingen en verzoeken respectievelijk vorderingen per fax hebben plaatsgevonden respectievelijk zijn ingesteld, dienen deze op straffe van verval onverwijld per aangetekende brief of deurwaardersexploit te worden bevestigd, waarbij de datum van verzending van de fax geldt als datum van ontvangst.

ARTIKEL 23. WOONPLAATSKEUZE.

Ter zake van de Koopovereenkomst casu quo de uitvoering van de Koopovereenkomst en de fiscale gevolgen daarvan kiezen Partijen woonplaats ten kantore van de Notaris.

ARTIKEL 24. FORUM- EN RECHTSKEUZE.

- 27.1 Voor de kennisneming van geschillen, die naar aanleiding van de Koopovereenkomst zijn of zullen ontstaan is de rechter van de plaats waar het Verkochte is gelegen bij uitsluiting bevoegd.
- 27.2 Op de Koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

ARTIKEL 25. ENERGIELABEL.

Bij de verkoop van het Verkochte is Verkoper verplicht om een rechtsgeldig energielabel ter zake het Verkochte aan Koper ter beschikking te stellen.

ARTIKEL 26. PARTIJ-NOTARIS.

Verkoper is ermee bekend en stemt er uitdrukkelijk mee in dat de Notaris is verbonden aan

AKD, het kantoor van de externe juridische adviseurs van Koper. Onder de verwijzing naar het bepaalde in de artikelen 19, 20 en 21 van de "Verordening beroeps- en gedragsregels" zoals vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, stemmen Koper en Verkoper er hierbij uitdrukkelijk mee in dat Koper wordt bijgestaan door AKD ter zake van deze Koopovereenkomst alsmede overeenkomsten die hiervan het gevolg zijn en de Akte van Levering, alsmede ter zake van mogelijkerwijs daaruit voortvloeiende geschillen. Verkoper is er voorts mee bekend de Notaris heeft opgetreden en zal optreden als adviseur van Koper en stemt er uitdrukkelijk mee in dat de Notaris de Akte van Levering zal verlijden.

ARTIKEL 27. DIVERSEN.

- 27.1 De rechten uit de Koopovereenkomst zijn niet overdraagbaar of verpandbaar, tenzij voorafgaande schriftelijke toestemming van de wederpartij, aan welke toestemming voorwaarden verbonden kunnen worden.
- 27.2 De Algemene termijnenwet is op de Koopovereenkomst van overeenkomstige toepassing.
- 27.3 Op de door de Notaris te verlenen diensten zijn de door de Notaris gehanteerde algemene voorwaarden, waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen, van toepassing. Een afdruk van deze algemene voorwaarden is door de Notaris aan Verkoper en Koper overhandigd.

Aldus ondertekend te Roosendaal, op 30 mei 2024.



Swoiska Chata B.V.

Door: [Redacted]

Vertegenwoordigd door: [Redacted]

Bevoegdheid: Alleen/zelfstandig bevoegd



Gemeente Roosendaal

Door: J.M. van Midden

Bevoegdheid: burgemeester/zelfstandig

De Koper, Gemeente Roosendaal, wordt te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd in overeenstemming met collegebesluit 28 mei 2024 luidende:

1. *In te stemmen met het aangaan van de bijgevoegde concept- overeenkomsten met Chata B.V. en/of [Redacted] ter uitvoering van het raadsbesluit 16 m.b.t. uitkoop van de Poolse supermarkt;*
2. *De burgemeester, Han van Midden, te mandateren om de benodigde wijzigingen aan te laten brengen in de overeenkomsten genoemd onder beslispoint 1.*

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

K Art. 5.1 lid 2 sub f

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de bescherming van andere dan in art. 5.1 lid 1 sub c genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

P Art. 5.1 lid 5

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de onevenredige benadeling welke, in uitzonderlijke gevallen, wordt toegebracht aan een ander belang dan genoemd in art. 5.1 de leden 1 en 2, bij andere informatie dan milieu-informatie.