

KOOPOVEREENKOMST

d.d.

¹⁰
~~20~~ februari 2025

tussen

SWOJSKA CHATA B.V.

in hoedanigheid van verkoper

en

GEMEENTE ROSENDAAL

in hoedanigheid van koper

inzake

het appartementsrecht plaatselijk bekend
Gastelseweg 31 te (4702 SZ) Rosendaal



ONDERGETEKENDEN:

1. de publiekrechtelijke rechtspersoon naar Nederlands recht **GEMEENTE ROOSEDAAL**, zetelend te Roosendaal en ingeschreven bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 201647880000, te dezen ingevolge artikel 171 lid 1 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer M. Buijs, handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal d.d. 10 februari 2025 (**Koper**);

en
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar Nederlands recht **SWOJSKA CHATA B.V.**, statutair gevestigd te Dordrecht en kantoorhoudend te [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer [REDACTED] (**Verkoper**);

Verkoper en Koper hierna gezamenlijk **Partijen** en ieder van hen **Partij**.

OVERWEGEN:

- A. Verkoper is eigenaar van het Verkochte.
- B. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de verkoop respectievelijk koop van het Verkochte op basis van een "as is, where is"-principe, welke verkoop respectievelijk koop onderdeel is van de afspraken die Partijen in de Vaststellingsovereenkomst hebben vastgelegd.
- C. Partijen leggen in de Koopovereenkomst Supermarkt de tussen hen gemaakte afspraken over de verkoop respectievelijk koop van het Verkochte vast.

EN KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT:

1 DEFINITIES EN INTERPRETATIE

- 1.1 De volgende bepalingen zullen in het kader van de Koopovereenkomst Supermarkt de volgende betekenis hebben:

Akte van Levering	de voor juridische levering van het Verkochte door Verkoper aan Koper vereiste notariële akte.
Kadaster	de dienst voor het kadaster en de openbare registers.
Kendes	Kendes Rentmeesters en Adviseurs.
Koopovereenkomst Supermarkt	de onderhavige overeenkomst, inclusief de daarbij behorende bijlagen en overwegingen.

Koopprijs	de in artikel 4.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt vermelde koopprijs voor het Verkochte.
Kwaliteitsrekening	de bijzondere rekeningen van het kantoor waar de Notaris aan is verbonden, als bedoeld in artikel 25 Wet op het notarisambt.
Nabetaling	het gedeelte van de koopprijs voor het Verkochte dat na de Overdrachtsdatum door de Gemeente aan Verkoper zal worden voldaan.
Notaris	mr. A.A.J. van [REDACTED] van Van Doorne N.V. te Amsterdam of een van zijn waarnemers.
Overdracht	de juridische levering van het Verkochte aan de Gemeente op de Overdrachtsdatum.
Overdrachtsdatum	de datum waarop de notariële akte van levering van het Verkochte wordt verleden.
Pandakte	de akte waarin het Pandrecht wordt gevestigd, waarvan het concept als Bijlage 1 aan de Koopovereenkomst Supermarkt is gehecht.
Pandrecht	het pandrecht ten behoeve van de Gemeente als bedoeld in artikel 6.1 van de Vaststellingsovereenkomst.
Poolse Supermarkt	de door Verkoper op het Verkochte geëxploiteerde supermarkt.
Registers	de openbare registers voor registergoederen, gehouden ten kantore van het Kadaster.
Taxatie Kendes	de concept taxatie en de concept berekening schadeloosstelling in de zin van Afdeling 15.3 van de Omgevingswet ter zake van onder andere het Verkochte d.d. 7 februari 2025 van Kendes, waarvan een afschrift als Bijlage 2 aan de Koopovereenkomst Supermarkt is gehecht.
Taxatiebedrag Supermarkt	de som van de door drie taxateurs als bedoeld in artikel 7.1 van de Vaststellingsovereenkomst in gezamenlijkheid vastgestelde reële taxatiewaarde en berekening van de schadeloosstelling ten aanzien van het Verkochte in de zin van artikel 7.3 van de Vaststellingsovereenkomst.
Transactiedatum	de datum waarop de Koopovereenkomst Supermarkt is aangegaan, zijnde de datum als genoemd op het voorblad van de Koopovereenkomst Supermarkt.
Vaststellingsovereenkomst	de vaststellingsovereenkomst ex artikel 7:900 BW tussen de Verkoper, Koper en de heer [REDACTED] van gelijke datum als de

Koopovereenkomst Supermarkt, waarvan een afschrift als **Bijlage 3** aan de Koopovereenkomst Supermarkt is gehecht.

Verkochte

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel op de begane grond, plaatselijk bekend Gastelseweg 31 en Jacob van Heemskerckstraat 32 te (4702 TH) Roosendaal, kadastraal bekend gemeente Roosendaal en Nispen, sectie B, complexaanduiding 8437, appartementsindex 1, uitmakende het zeshonderd negentig/eenduizend tweehonderd tiende (690/1.210e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

Vooruitbetaling

het bedrag groot EUR 1.200.000 (zegge: één miljoen tweehonderd-duizend euro), welk bedrag door de Gemeente als onderdeel van de Koopprijs vooruitlopend op de Overdracht aan Verkoper zal worden betaald en door Verkoper enkel mag en zal worden aangewend voor de aankoop van vervangend vastgoed aan de Gastelseweg 96 te Roosendaal.

Werkdag

elke dag (met uitzondering van zaterdag of zondag) waarop banken in Nederland geopend zijn.

- 1.2 Geen bepaling in de Koopovereenkomst Supermarkt kan en zal ten nadele van een Partij worden uitgelegd als gevolg van het feit dat (de adviseur van) die Partij verantwoordelijk was voor de formulering van de uit te leggen bepaling(en).
- 1.3 De overwegingen in de considerans vormen een onlosmakelijk deel van de Koopovereenkomst Supermarkt. (Sub)koppen in de Koopovereenkomst Supermarkt dienen het gemak van de lezer en hebben geen zelfstandige betekenis.
- 1.4 Verwijzingen naar Partijen omvatten tevens verwijzingen naar hun rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel.

2 KOOP

- 2.1 Verkoper verkoopt het Verkochte hierbij aan Koper, gelijk Koper het Verkochte hierbij koopt van Verkoper, hetgeen door Partijen hierbij voor zover nodig wordt bevestigd.
- 2.2 Koper mag opdracht geven aan de Notaris om (een uittreksel van) de Koopovereenkomst Supermarkt in te schrijven in de Registers. De kosten van inschrijving van de Koopovereenkomst Supermarkt, zoals de onderzoeks- en inschrijvingskosten van het Kadaster en de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van Koper.

3 ROERENDE ZAKEN

- 3.1 In de in artikel 2 van de Koopovereenkomst Supermarkt bedoelde koop zijn geen roerende zaken begrepen.

4 KOOPPRIJS

- 4.1 De koopprijs voor het Verkochte bedraagt EUR 741.022 (zegge: zevenhonderdeenveertigduizend tweeëntwintig euro) vermeerderd met de Vooruitbetaling (ad EUR 1.200.000), het nog te bepalen mogelijke verschil als bedoeld in artikel 5.2 van de Koopovereenkomst Supermarkt, de mogelijke Nabetaling en de daarover verschuldigde belastingen en kosten koper.

5 BETALING KOOPPRIJS EN (EVENTUELE) BETALING NA NADERE WAARDEBEPALING

- 5.1 Ter voldoening van de Koopprijs zal de Gemeente (i) nadat Partijen door middel van ondertekening van de Pandakte het Pandrecht hebben gevestigd, terstond de Vooruitbetaling voldoen en (ii) op de Overdrachtsdatum een bedrag van EUR 741.022 (zegge: zevenhonderd eenenveertigduizend tweeëntwintig euro) voldoen aan Verkoper.
- 5.2 Indien het Taxatiebedrag Supermarkt hoger ligt dan een bedrag van EUR 2.683.539 (zegge: twee miljoen zeshonderddrieëntachtigduizend vijfhonderdnegendertig euro), zal de Gemeente dit positieve verschil binnen 10 (zegge: tien) werkdagen na vaststelling van het Taxatiebedrag Supermarkt aan Verkoper voldoen.
- 5.3 De eventuele Nabetaling zal door de Gemeente aan Verkoper worden betaald overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 van de Vaststellingsovereenkomst.

6 KOSTEN EN BELASTINGEN

- 6.1 Alle kosten van de overdracht, met uitzondering van de eventueel verschuldigde belastingen zijdens Verkoper, zijn voor rekening van Koper.
- 6.2 De kosten van een door een Partij ingeschakelde adviseur zijn voor rekening van de Partij die de opdracht aan de desbetreffende adviseur heeft verleend, een en ander voor zover niet anders overeengekomen.
- 6.3 Verkoper verklaart voor wat betreft het Verkochte te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, en Verkoper verklaart dat de levering plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming van het Verkochte zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte. Verkoper en Koper zullen geen verzoek doen (en er evenmin voor kiezen) om de levering als een met omzetbelasting belaste levering aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het Verkochte.

7 LEVERING

- 7.1 De Akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris op 21 februari 2025 of zo veel als mogelijk als Partijen nader overeenkomen.
- 7.2 Partijen instrueren de Notaris na het verlijden van de Akte van Levering een afschrift daarvan te doen inschrijven in de Registers.

8 LEVERINGSVERPLICHTING, BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

- 8.1 Verkoper garandeert dat het Verkochte aan Koper wordt geleverd vrij van huur, hypotheek en beslagen en van inschrijvingen daarvan.
- 8.2 Verkoper zal het Verkochte overdragen inclusief de op de Transactiedatum bestaande (i) kwalitatieve verplichtingen in de zin van artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek, (ii) beperkte rechten, (iii) ketting- en boetebedingen, (iv) beperkingen als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaatrecht en/of Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen en (v) overige bijzondere (publiek- en/of privaatrechtelijke) lasten en/of beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 Burgerlijk Wetboek.

9 EIGENSCHAPPEN, "AS IS, WHERE IS"

- 9.1 Het Verkochte is op de Overdrachtsdatum niet in gebruik en was voorheen in gebruik als winkelruimte.
- 9.2 Het is Verkoper niet bekend dat voormeld gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet zou zijn toegestaan.
- 9.3 Koper is voornemens het Verkochte te laten herontwikkelen.
- 9.4 Koper heeft vastgesteld dat het Verkochte de eigenschappen bezit die Koper verwacht. Voor zover toch mocht blijken van (i) gebreken aan het Verkochte, of (ii) dat het Verkochte de eigenschappen ontbeert die voor het huidige normale gebruik of het door Koper beoogde gebruik nodig zijn, komt dit voor rekening en risico van Koper.
- 9.5 Met inachtneming van het "as is, where is"-principe van de Koopovereenkomst Supermarkt:
- (a) aanvaardt Koper het Verkochte in bedoelde "as is, where is"-staat en derhalve in de juridische, fiscale, bouwkundige, feitelijke, technische en/of milieukundige toestand waarin het Verkochte zich op de Transactiedatum bevindt, inclusief alle bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken, en in de alsdan geldige gebruiksstaat, terwijl Verkoper niet gehouden zal zijn ten aanzien van enig aspect van het Verkochte enige (stilzwijgende) verklaring of garantie af te geven;
 - (b) erkent Koper dat hij ter zake van de staat van het Verkochte geen enkele aanspraak, hoe ook genaamd, jegens Verkoper heeft en dat Verkoper derhalve niet instaat voor de afwezigheid van (eventueel) in het Verkochte aanwezige (verborgen) gebreken.

10 FEITELIJKE LEVERING

- 10.1 De feitelijke levering van het Verkochte vindt plaats bij het ondertekenen van de Akte van Levering.

11 BETALING EN VERREKENING

- 11.1 Betalingen zullen plaatsvinden via één van de Kwaliteitsrekeningen.



- 11.2 De betaling van de in artikel 4.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt opgenomen koopprijs voor het Verkochte, de in artikel 5.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt bedoelde kosten en de verrekening van de door Verkoper vóór het ondertekenen van de Akte van Levering aan de Notaris op te geven zakelijke lasten als bedoeld in artikel 14.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt geschieden – overeenkomstig deze opgave – via de nota's van afrekening van de Notaris. Koper is verplicht al het op de Overdrachtsdatum verschuldigde te voldoen bij het ondertekenen van de Akte van Levering door creditering van de Kwaliteitsrekening, uiterlijk per de Overdrachtsdatum per valuta van die dag.
- 11.3 Verkoper bedingt ten behoeve van haar schuldeisers die op de Overdrachtsdatum een hypotheek op het Verkochte hebben en/of die op het Verkochte rechtsgeldig beslag hebben gelegd, dat via de Kwaliteitsrekening datgene uit de Koopprijs zal worden voldaan dat de hypotheek respectievelijk het beslag zal zijn vervallen, zulks tot een maximum van het door Koper aan Verkoper op de Overdrachtsdatum verschuldigde bedrag.
- 11.4 Verkoper heeft – voor het haar toekomende – jegens de Notaris eerst recht op betaling zodra het, na onderzoek daartoe in de Registers door de Notaris, vaststaat dat Verkoper heeft voldaan aan de in artikel 7.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt bedoelde verplichting. Het is Verkoper bekend dat tussen de Overdrachtsdatum en het uitvoeren van deze betalingen in verband met het door de Notaris in te stellen onderzoek één of meer Werkdagen kunnen verstrijken.

12 GARANTIE VAN VERKOPER

12.1 Verkoper garandeert dat:

- (a) Verkoper op de Overdrachtsdatum bevoegd zal zijn tot overdracht van het Verkochte;
- (b) op de Transactiedatum het Verkochte of een gedeelte daarvan niet is opgenomen in (een lopende adviesaanvraag voor) een aanwijzing, aanwijzingsbesluit of registerinschrijving:
 - (i) als beschermd monument in zin van de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedwet;
 - (ii) tot beschermd stads- of dorpsgezicht of een voorstel daartoe als bedoeld in de Monumentenwet 1988 en de Erfgoedwet;
 - (iii) als beschermd monument dan wel beschermd stads- of dorpsgezicht door (een bevoegd orgaan van) de Gemeente of de provincie waarin het Verkochte is gelegen;
- (c) met betrekking tot het Verkochte geen subsidie van overheidswege is aangevraagd of toegekend, in verband waarmee verplichtingen moeten worden nagekomen;
- (d) op de Transactiedatum 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;
- (e) op de Transactiedatum geen voornemen tot onteigening van het Verkochte bestaat en dat het Verkochte niet is betrokken in een (land)inrichtingsplan;
- (f) op de Transactiedatum geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure of arbitrage met betrekking tot het Verkochte aanhangig is;

- (g) het Verkochte op de Overdrachtsdatum niet verhuurd, leeg en ontruimd is.

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 haar rechtsvoorgangsters en/of derden – daar- onder begrepen (onder)aannemer(s), architect(en), constructeur(s), installateur(s) en leveran- cier(s) – ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van één of meer rechten – om welke reden ook – de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 Burgerlijk Wetboek:
- (a) wordt het desbetreffende recht geacht te zijn begrepen in de in artikel 2.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt bedoelde koop; en
 - (b) is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper mee te werken aan een levering van het desbetreffende recht.
- 13.2 Tot de in artikel 12.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt bedoelde rechten behoren – indien van toepassing – tevens voor het Verkochte geldende publiekrechtelijke vergunningen. Indien ter zake van de levering van het Verkochte een wijziging van de tenaamstelling van een dergelijke vergunning wenselijk of vereist is, zal Verkoper op eerste verzoek van Koper meewerken aan de desbetreffende wijziging van de tenaamstelling. De eventuele kosten van wijziging van de tenaamstelling van een vergunning komen voor rekening van Koper.
- 13.3 Indien het desbetreffende recht niet voor levering vatbaar is ten tijde van de levering van het Verkochte, zal levering plaatsvinden onverwijld nadat het desbetreffende recht wel voor levering vatbaar is. Op eerste verzoek van Koper zal Verkoper een volmacht aan Koper verlenen, die de volmacht van Koper zal aanvaarden, om de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling uit te (doen) voeren.
- 13.4 Koper is te allen tijde bevoegd de hiervoor bedoelde overgang of levering van rechten mee te delen aan de desbetreffende schuldenaar respectievelijk overheidsinstantie. Verkoper zal de nodige gegevens die betrekking hebben op de in dit artikel bedoelde rechten tijdig aan Koper verstrekken.

14 RISICO-OVERGANG

- 14.1 Vanaf het in de Akte van Levering vermelde tijdstip van verlijden van die akte is het Verkochte voor risico van Koper. Het in artikel 7:10 lid 2 Burgerlijk Wetboek bepaalde is niet van toepassing.
- 14.2 Vanaf de Overdrachtsdatum is het Verkochte voor rekening van Koper en geniet Koper de lusten en draagt Koper de lasten.
- 14.3 Verkoper heeft verklaard dat het Verkochte niet is verzekerd.

15 TE VERREKENEN LASTEN

- 15.1 De onroerende zaakbelasting, voor zover geheven wegens het genot van een zakelijk recht (het "eigenaarsgedeelte"), de waterschapslasten en de rioolrechten over het bij de levering lopende jaar zijn geheel casu quo zullen geheel door Verkoper worden voldaan. Deze lasten over het bij de levering lopende jaar zullen op en per de Overdrachtsdatum tussen Partijen naar tijdsgelang worden verrekend. Indien nog geen aanslag is opgelegd, zal de hoogte van de desbetreffende last tussen Partijen worden begroot, ter zake van welke begroting later geen verrekening zal plaatsvinden.
- 15.2 Met betrekking tot andere dan in dit artikel 15.1 van de Koopovereenkomst Supermarkt bedoelde lasten en betalingen zal geen verrekening plaatsvinden.
- 15.3 Verkoper zal een opgave van de te verrekenen lasten zo spoedig mogelijk aan de Notaris overleggen.

16 ONDER- OF OVERMAAT

- 16.1 Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte van het Verkochte niet juist of niet volledig is, zal noch Koper noch Verkoper daaraan enig recht kunnen ontlenen.
- 16.2 Vorenstaande geldt eveneens voor eventuele grensoverschrijdende bebouwing, onjuiste vermelding van het aantal vierkante meters BVO, afwijkingen van bestemmingsplannen en/of overige regelgeving van overheidswege, afwijkingen van bestekken en afwijking van in notariële akten voorgeschreven beperkingen van het aantal te realiseren vierkante meters en het gebruik van het Verkochte.

17 ONTBINDEnde VOORWAARDE

- 17.1 De Koopovereenkomst Supermarkt is van rechtswege ontbonden indien Verkoper op de Overdrachtsdatum het Verkochte niet kan leveren aan Koper ten gevolge van een op het Verkochte (mogelijk) drukkend voorkeursrecht krachtens de Omgevingswet. Hiervan is in ieder geval sprake indien de Notaris op grond van een dergelijk (mogelijk) voorkeursrecht weigert medewerking te verlenen aan het verlijden van de Akte van Levering. Koper is bevoegd vast te stellen dat de hiervoor bedoelde ontbindende voorwaarde is vervuld, welke vaststelling zal geschieden door middel van een schriftelijke mededeling aan de andere Partij of de Notaris.
- 17.2 Verkoper zal na de Transactiedatum de Notaris terstond informeren omtrent iedere kennisgeving die Verkoper ontvangt respectievelijk andere wetenschap die Verkoper verkrijgt over een mogelijke aanwijzing of een voorlopige aanwijzing om het Verkochte onder het voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet, te doen vallen. Deze informatieverplichting vervalt indien en zodra de voor de Akte van Levering is verleden.
- 17.3 In geval van ontbinding van de Koopovereenkomst Supermarkt op basis van het bepaalde in dit artikel draagt elke Partij haar eigen kosten en zullen Partijen niet schadeplichtig zijn jegens elkaar.

18 MILIEUBEPALING

- 18.1 Koper aanvaardt de milieukundige toestand van het Verkochte uitdrukkelijk, daaronder begrepen de tot het Verkochte behorende grond, het grondwater en de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen en ondergrondse tanks en de eventuele (omgevings)gevolgen daarvan, in de meest ruime zin van het woord. Koper is ermee bekend dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende of andere schadelijke stoffen mogelijk op grond van de ter zake thans en eventueel in de toekomst geldende toepasselijke regel- en wetgeving speciale maatregelen moeten worden genomen.

19 ENERGIEPRESTATIECERTIFICAAT

- 19.1 Verkoper beschikt niet over een energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Het niet aanwezig zijn van een energieprestatiecertificaat op de Overdrachtsdatum staat aan ondertekening van de Akte van Levering niet in de weg.

20 MEDEDELINGEN

- 20.1 Alle mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Koopovereenkomst Supermarkt mogen alleen worden gedaan per exploit, per aangetekende post verzonden brief of per e-mail. Indien een mededeling, kennisgeving of andere verklaring per e-mail heeft plaatsgevonden, dient deze op straffe van verval onverwijld - maar in ieder geval binnen drie (3) Werkdagen - per exploit of per aangetekende post verzonden brief te worden bevestigd, waarbij de datum van verzending van de e-mail geldt als datum van ontvangst.
- 20.2 Mededelingen, kennisgevingen en andere verklaringen in verband met de Koopovereenkomst Supermarkt moeten in de Nederlandse taal zijn gesteld.

21 VERTROUWELIJKHEID

- 21.1 Behoudens voor zover op grond van de wet vereist - in welk geval mededelingen slechts zullen worden gedaan na consultatie van de andere Partij over de inhoud daarvan - zal geen der Partijen enige mededeling doen aan derden ter zake van de Koopovereenkomst Supermarkt en de transactie(s) die daarvan het gevolg zijn, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partij, onverminderd de verplichtingen van (het bevoegd orgaan) van de Gemeente op grond van de Wet open overheid.

22 JURIDISCHE BIJSTAND, KOSTEN EN BELASTINGEN

- 22.1 Partijen verklaren de Koopovereenkomst Supermarkt te hebben gelezen, de inhoud ervan volledig te begrijpen, in de gelegenheid te zijn gesteld ter zake van deze schikking onafhankelijk juridisch advies in te winnen en de Koopovereenkomst Supermarkt volledig vrijwillig te ondertekenen.

- 22.2 Alle kosten die een Partij heeft gemaakt of moet maken met betrekking tot het onderhandelen en het opstellen van de Koopovereenkomst Supermarkt (het wijzigen ervan daaronder begrepen) komen voor haar eigen rekening, voor zover de Koopovereenkomst Supermarkt niet uitdrukkelijk anders bepaalt.

23 UITSLUITING ONTBINDING, OPSCHORTING EN Vernietiging

- 23.1 Partijen doen hierbij, voor zover wettelijk is toegestaan, afstand van het recht:

- (a) algehele of gedeeltelijke ontbinding van de Koopovereenkomst Supermarkt te vorderen op grond van het bepaalde in artikel 6:265 BW dan wel op enige andere grond;
- (b) verplichtingen uit hoofde van de Koopovereenkomst Supermarkt op te schorten op grond van het bepaalde in de artikelen 6:52, 6:262 en/of 6:263 BW dan wel op enige andere grond;
- (c) de Koopovereenkomst Supermarkt (gedeeltelijk) te vernietigen op grond van het bepaalde in artikel 6:228 BW; en/of
- (d) de Koopovereenkomst Supermarkt (gedeeltelijk) te laten wijzigen op grond van het bepaalde in artikel 6:230 BW.

24 DEELBAARHEID

- 24.1 Indien enige bepaling van de Koopovereenkomst Supermarkt nietig, vernietigbaar of niet afdwingbaar mocht blijken te zijn, zal dat geen gevolgen hebben voor de rechtsgeldigheid en afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Koopovereenkomst Supermarkt.
- 24.2 Partijen zullen te goeder trouw onderhandelen over de vervanging van de eventueel niet afdwingbare bepaling van de Koopovereenkomst Supermarkt door een bepaling die wel afdwingbaar is en die de inhoud en strekking van de niet afdwingbare bepaling en de Koopovereenkomst Supermarkt zo dicht mogelijk benadert.

25 FAIR CLAUSE

- 25.1 Indien zich omstandigheden voordoen die niet expliciet of impliciet zijn voorzien in de Koopovereenkomst Supermarkt, zullen Partijen ten aanzien van een dergelijke omstandigheid te goeder trouw omgaan en daarbij rekening houden met de redelijke belangen van alle Partijen.

26 GEEN DERDENBEDING

- 26.1 De Koopovereenkomst Supermarkt bevat geen derdenbeding in de zin van artikel 6:253 BW.

27 VERBOD OVERDRACHT

- 27.1 Geen van Partijen is gerechtigd (een deel van) haar rechten en/of verplichtingen ingevolge de Koopovereenkomst Supermarkt over te dragen of te bezwaren aan een andere (rechts)persoon zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

28 TOEPASSELIJK RECHT EN FORUMKEUZE

- 28.1 Op de Koopovereenkomst Supermarkt en alle contractuele en niet-contractuele verbintenissen voortvloeiende uit of verband houdende met de Koopovereenkomst Supermarkt is Nederlands recht van toepassing.
- 28.2 Alle geschillen die voortvloeien uit of verband houden met de Koopovereenkomst Supermarkt (inclusief enig geschil over het bestaan, de rechtsgeldigheid en/of de beëindiging van de Koopovereenkomst Supermarkt of ter zake van enige niet-contractuele verbintenis voortvloeiende uit of verband houdende met de Koopovereenkomst Supermarkt), worden exclusief beslecht, in eerste instantie of in kort geding, door de rechtbank Zeeland-West-Brabant, ook al wordt een geschil slechts door één Partij als zodanig aangemerkt.

29 TOTSTANDKOMINGSVOORWAARDE

- 29.1 De Koopovereenkomst Supermarkt komt pas tot stand nadat:
- (a) de Koopovereenkomst Supermarkt rechtsgeldig door Partijen is ondertekend; en
 - (b) de Vaststellingsovereenkomst rechtsgeldig tot stand is gekomen.

Restant van de pagina opzettelijk blanco gelaten

Handtekeningenpagina volgt

HANDTEKENINGENPAGINA

Aldus in tweevoud ondertekend op de datum als genoemd aan het begin van de Koopovereenkomst Supermarkt.

GEMEENTE ROSENDAAL



Namens deze:

Naam: de heer M. Buijs

Functie: Burgemeester

SWOJSKA CHATA B.V.



10-2-2025

Namens deze:

Naam: de heer

Functie: alleen/zelfstandig bevoegd bestuurder

BIJLAGEOVERZICHT

Bijlage 1	De Pandakte
Bijlage 2	Taxatie Kendes
Bijlage 3	De Vaststellingsovereenkomst

BIJLAGE 1
DE PANDAKTE

BIJLAGE 2
TAXATIE KENDES

BIJLAGE 2
DE VASTSTELLINGSOVEREENKOMST