

HUUROVEREENKOMST OV-SERVICERUIMTE

NS STATIONS

NS Stations B.V.

en

XYZ Personenvervoer B.V.

HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE
en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Ondergetekenden:

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NS Stations B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht aan de Stationshal 17 te 3511 CE Utrecht (correspondentieadres Postbus 2534, 3500 GM) ingeschreven bij de Kamer van Koophandel voor Utrecht en Omstreken te Utrecht onder nummer 30124364, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door, (functie), hierna te noemen: '**NS Stations**',

en

2., gevestigd/wonende te (postcode)....., aan de, /ingeschreven in het handelsregister onder nummer, te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door, [functie]....., /geboren op te met paspoortnummer, hierna te noemen: '**Huurder**'

tezamen ook aan te duiden met: '**partijen**',

nemen bij het aangaan van deze huurovereenkomst het volgende in aanmerking:

Overwegingen:

- In 1995 zijn met de Rijksoverheid afspraken gemaakt over de eigendomsverdeling van de spoorweginfrastructuur (Definitie Zeggenschap Infrastructuur). Daarbij is ProRail aangewezen als economisch eigenaar van de Railverkeer- en vervoerinfrastructuur ('RVVI') – waaronder begrepen de rails en (binnen het station) perrons, tunnels en trappen. NS Stations is aangewezen als economisch eigenaar van de zogenaamde Gemengde Infrastructuur ('GI') – waaronder begrepen de stationsgebouwen.
- In Nederland zijn ruim 400 stations bestaande uit GI en / of de daaraan gelegen RVVI, waar onder meer de volgende functies samen komen:
 - De zogenaamde "transferfunctie" ter zake de feitelijke openbare verbinding tussen de RVVI en de publieke weg met bijbehorende voorzieningen;
 - Voorzieningen voor aansluitend vervoer;
 - Technische ruimten met apparatuur ten behoeve van het functioneren van de RVVI;
 - Activiteiten van OV-vervoerders die samenhangen met het vervoerproces, zoals kaartverkoop, personeelsruimten, OV serviceruimten, e.d.;
 - Commerciële activiteiten, zoals de verhuur van ruimten ten behoeve van de exploitatie van onder andere stationsrestauraties, winkels en horeca, alsmede voorzieningen voor stations-

reclame, etc;

- Conform de afspraken met de Rijksoverheid uit 1995 is NS Stations verplicht op het station het volgende te waarborgen:
 - a) een voldoende afwikkelingsniveau ten behoeve van reizigersstromen en te voorziene concrete wijzigingen daarvan; en
 - b) logische en overzichtelijke aanlooproutes naar en van de treinen; en
 - c) geen verschil in behandeling van reizigers van welke OV-vervoerder dan ook respectievelijk die OV-vervoerder (non discriminatoire behandeling);
- De Spoorwegwet per [datum] de exploitant van het station verplicht om aan spoorwegondernemingen, tegen specifieke voorwaarden, toegang te verlenen tot de stations, de gebouwen en andere voorzieningen daarvan met inbegrip van passende locaties voor OVserviceruimten. NS Stations voor de GI van het station de in de Spoorwegwet bedoelde exploitant is. NS Stations niet de verplichting rust om te investeren in middelen of voorzieningen teneinde aan een verzoek van huurder tot het verlenen van toegang tot de stations, tegemoet te kunnen komen;
- NS Stations dient evenwel te allen tijde die voorzieningen te kunnen realiseren (kwantitatief en kwalitatief) en die maatregelen te kunnen treffen die de Rijksoverheid en/of NS Stations vanuit het verkeers- en vervoersbeleid noodzakelijk acht ten behoeve van de verkeers- en vervoersfunctie. Daarom wordt door NS Stations en de tot het NS-concern behorende ondernemingen een grote mate van flexibiliteit nagestreefd die onder meer in de onderhavige huurovereenkomst tot uitdrukking komt, met name ten aanzien van het (gemeenschappelijke) gebruik van de verschillende tot de bedrijfsruimte behorende gedeeltes en de wijze waarop hiervan gedurende de looptijd van de overeenkomst door huurder en eventuele andere spoorwegondernemingen gebruik wordt gemaakt.

Ten aanzien van de huurovereenkomst

- Partijen nemen bij het sluiten van deze huurovereenkomst tot uitgangspunt dat:
 - NS Stations in het kader van de exploitatie van de (commerciële) ruimtes in de stationsgebouwen eisen stelt aan bestemming, gebruik en uitstraling van het gehuurde en dat huurder de noodzaak hiervan erkent;
 - er behalve NS Stations, ook andere partijen binnen en buiten NS invloed kunnen hebben op de wijze waarop stations (dienen te) worden ingericht en dat NS Stations zich daar in voorkomende gevallen naar zal moeten en willen richten;
 - huurder zich ervan bewust is dat wijziging in de specificaties van beheer en exploitatie van invloed kan zijn op de onderhavige huurovereenkomst;
 - huurder zich ervan bewust is dat NS Stations het belang van een veilig en efficiënt vervoersknooppunt zwaarder moet laten wegen dan het individuele belang van huurder, en dat huurder dit accepteert.

- Partijen zijn zich van het in de preambule gestelde bewust en onderschrijven dat zij zich daar bij de inrichting en de uitvoering van deze huurovereenkomst naar zullen richten.

Zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1 Het gehuurde, bestemming, gebruik

1. Deze huurovereenkomst heeft betrekking op de ruimten A (Frontoffice) en B (Backoffice) in het station genoemd in **bijlage 2**, zoals op de als **bijlage 1** bijgevoegde, door partijen gewaarmerkte tekening door rode omlijning is aangegeven, hierna te noemen: 'het gehuurde A (Frontoffice)' respectievelijk 'het gehuurde B (Backoffice)' en tezamen 'het gehuurde'. Het gehuurde wordt als casco verhuurd behoudens indien en voor zover anders blijkt uit de als **bijlage 5a** aangehechte beschrijving van wat er tot het gehuurde behoort.
2. Het gehuurde B (Backoffice), zoals op de als **bijlage 1** bijgevoegde, door partijen gewaarmerkte tekening is aangegeven, betreft een ruimte die krachtens deze huurovereenkomst uitdrukkelijk slechts in gemeenschappelijk (mede)gebruik aan huurder wordt uitgegeven en door haar als zodanig wordt aanvaard, aldus dat huurder gedurende de looptijd van deze overeenkomst ten aanzien van dit gedeelte van het gehuurde geen exclusieve gebruiksrechten kan doen gelden jegens (mede)huurders, aan wie deze ruimte op basis van dezelfde voorwaarden eveneens in gemeenschappelijk (mede)gebruik is of zal worden gegeven.
Ten aanzien van het gehuurde A (Frontoffice) kan huurder in beginsel wel exclusieve gebruiksrechten doen gelden, doch met inachtneming van het bepaalde in artikel 8 lid 2.
3. Partijen komen bij aanvang de in **bijlage 2** genoemde minimale openingstijden overeen. Mochten op grond van bestaande of toekomstige overheidsvoorschriften slechts beperktere openingstijden zijn toegestaan, dan gelden deze laatste.
4. Het gehuurde zal door huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt conform de volgende bestemming als genoemd in **bijlage 2**. Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations een andere bestemming aan het gehuurde of een gedeelte daarvan te geven.
5. Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard:
 - conform de bij deze huurovereenkomst horende gewaarmerkte standaard cascoregeling en/of het ruimteboek (**bijlage 3a**) en
 - in de staat zoals omschreven in de in 1.3 van de Algemene Bepalingen (**bijlage 4**) bedoelde, en door partijen gearafaerde beschrijving van de staat waarin het gehuurde zich bevindt (**bijlage 5b**; de in artikel 8 lid 4 sub b bedoelde "nulsituatie"), welke beschrijving deel uitmaakt van de huurovereenkomst.
6. Het gehuurde zal door huurder worden ingericht met in acht neming van de standaard cascoregeling en/of het ruimteboek (**bijlage 3a**) en het als **bijlage 3b** toegevoegde document met betrekking tot de beoogde Visie op Informatie (het volledige document is te raadplegen op www.stations.nl). De Visie op Informatie dient als leidraad voor de kwaliteit en uitstraling waaraan de inrichting van de ruimte moet voldoen. De Visie op Informatie kan door NS Stations wor-

den aangepast en/of gewijzigd in welk geval huurder de aangepaste/gewijzigde Visie op Informatie, nadat dit aan huurder ter beschikking is gesteld, bij latere aanpassingen van de inrichting in acht dient te nemen.

7. Ruimtes die bij het aangaan van deze overeenkomst reeds bij huurder in gebruik waren, en waarvan bij aanvang van het gebruik geen beschrijving of opnamestaat is opgemaakt, worden geacht in goede staat aan huurder te zijn opgeleverd, dat wil zeggen in ieder geval leeg, bezemschoon, en zonder redelijkerwijs voor rekening van huurder komende gebreken. Bij het einde van het gebruik van de ruimtes dienen deze in voornoemde staat door huurder aan NS Stations te worden opgeleverd. Indien wel een beschrijving of opnamestaat van de ruimtes was opgemaakt, geldt deze als beschrijving in de zin van artikel 7:224 lid 2 BW. Voor ruimtes die na het aangaan van deze overeenkomst aan huurder in gebruik worden gegeven, geldt het bepaalde in artikel 1.5 hiervóór.

Artikel 2 Algemene Bepalingen

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Bedrijfsruimte NS Stations, versie 2012, hierna te noemen: 'Algemene Bepalingen'. De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft hiervan als **bijlage 4** bij deze huurovereenkomst een exemplaar ontvangen.
2. De Algemene Bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst al dan niet uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Artikel 3 Duur

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de (bepaalde) duur van de aan de huurder gegunde spoorvervoerconcessie zoals genoemd in **bijlage 2** en met ingang van de datum zoals vermeld in **bijlage 2**. Deze huurovereenkomst eindigt van rechtswege, zonder dat daartoe opzegging is vereist, bij het verstrijken van die overeengekomen bepaalde tijd.
2. Huurder kan de huurovereenkomst tussentijds opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) jaar. Opzegging dient te geschieden bij exploit of per aangetekende brief. De exploitatieverplichting als bedoeld in artikel 6.1.1 van de Algemene Bepalingen geldt niet gedurende de zes (6) maanden voorafgaand aan de datum waartegen rechtsgeldig is opgezegd. De overige (financiële) verplichtingen van huurder blijven onverkort van kracht tot de datum waartegen de huur rechtsgeldig is opgezegd.
3. Behoudens het bepaalde in artikel 9 lid 11, heeft huurder bij het einde van de huur geen enkel recht op een verlenging of vernieuwing van de huur of op een vervangende locatie, noch op enige financiële compensatie, ook niet indien huurder lopende de huurovereenkomst stipt aan al zijn verplichtingen heeft voldaan.

Artikel 4 Huurprijs

1. De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
 - a. de huurprijs als bedoeld in **bijlage 2**, bestaande uit een kostprijsgeoriënteerd tarief (zoals bedoeld in de Spoorwegwet) en – indien van toepassing – een commercieel tarief;
 - b. de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;
 - c. de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - d. de kosten voor elektra met de daarover verschuldigde omzetbelasting;
 - e. eventuele promotiekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting.
2. Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege NS Stations te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 21 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van NS Stations, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
3. Huurder dient de aan NS Stations verschuldigde huurprijs en alle overige periodiek verschuldigde bedragen te voldoen bij vooruitbetaling zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering die huurder op NS Stations heeft of meent te hebben, in vier gelijke kwartaaltermijnen, zulks voor het eerst op de in **bijlage 2** vermelde datum en vervolgens uiterlijk op de eerste dag van ieder kwartaal.
4. Met het oog op de datum van ingang van de huurtijd, heeft de eerste betaling betrekking op de periode vanaf de huuringangsdatum tot en met de laatste dag van het kwartaal waarin de huuringangsdatum valt en bedraagt het over deze eerste periode verschuldigde het bedrag zoals vermeld in **bijlage 2**.
5. De commerciële huurprijs als genoemd in **bijlage 2** zal jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de huur is aangegaan, conform artikel 12.1 tot en met 12.5 van de Algemene Bepalingen worden aangepast.
6. Het in **bijlage 2** opgenomen kostprijsgeoriënteerde tarief zal jaarlijks per 1 januari, voor het eerst op 1 januari van het kalenderjaar volgend op het kalenderjaar waarin de huur is aangegaan, door NS Stations worden vastgesteld. Circa 13 maanden voor de ingangsdatum van het kostprijsgeoriënteerde tarief voor het betreffende jaar wordt de prijs per m² door NS Stations gepubliceerd op haar website.
7. Indien op aanwijzing van de ACM de huurtarieven als bedoeld in lid 6 (tussentijds) (dienen te) worden aangepast, zullen de bedragen als bedoeld in **bijlage 2** overeenkomstig wijzigen en zal hierop verrekening achteraf worden toegepast.

Artikel 5 Servicekosten

1. Als door of vanwege NS te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen hetgeen is aangekruist in kolom 4 van **bijlage 6**.
2. Met inachtneming van artikel 21 van de Algemene Bepalingen geldt dat huurder aan NS Stations een vergoeding verschuldigd is voor de leveringen en diensten welke in kolom 4 van **bijlage 6** zijn aangegeven. Over deze vergoeding worden administratie- en beheerkosten in rekening gebracht ter grootte van 5%, tenzij in **bijlage 6** een ander percentage is vermeld. De vergoeding wordt inclusief de administratie- en beheervergoeding aangeduid als: de servicekosten. Tenzij anders overeengekomen wordt op de servicekosten een systeem van voorschotbetalingen per kalenderkwartaal met latere verrekening toegepast. Huurder dient het voorschot gelijktijdig met de in artikel 4 genoemde huurprijs te voldoen.
3. Bij aanvang van deze huurovereenkomst gelden voor het voorschot servicekosten de bedragen die zijn vermeld in **bijlage 2**.
4. Hetgeen is aangekruist in de kolommen 1, 2, 3 en 5 dient te worden gelezen als een verduidelijking van en/of aanvulling op artikel 20 van de Algemene Bepalingen.
5. De kosten zoals aangegeven in kolom 1 en 3 van **bijlage 6** zijn voor rekening van NS Stations.
6. De kosten zoals aangegeven in kolom 2 en 5 van **bijlage 6** en al het overig onderhoud, herstel en vernieuwingen aan het gehuurde, inclusief het aandeel van huurder in onderhoud, herstel en vernieuwingen die betrekking hebben op meerdere ruimten, alsmede aan veranderingen of toevoegingen die niet door of vanwege NS Stations in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht zijn voor rekening van huurder.

Artikel 6 Automatische incasso

NS Stations kiest, in het kader van de Single Euro Payments Area (SEPA), voor een Business to Business (B2B) machtiging. Huurder is om die reden verplicht zijn medewerking te verlenen aan een automatische incasso voor de door huurder aan NS Stations verschuldigde bedragen en zal een hiertoe strekkende machtiging conform **bijlage 7** ondertekenen.

Artikel 7 Bankgarantie

Overeenkomstig artikel 13.1 van de Algemene Bepalingen dient huurder een bankgarantie te stellen ter grootte van het bedrag zoals vermeld in **bijlage 2**, (te verhogen met de daarover verschuldigde BTW) conform het als **bijlage 8** aangehechte model. De garantieverstrekende partij dient een in Nederland toegelaten en gevestigde bankinstelling of andere erkende borginstelling te zijn. Deze bank- of borginstelling dient minimaal een lange termijn creditrating-niveau van A- (stable) volgens Standard & Poors of van A3 (stable) volgens Moody's te hebben (waarbij 'watchlist negative' als een notch lager wordt beschouwd). Indien op enig moment de rating van de partij die de bankgarantie heeft afgegeven niet langer aan vorenbedoelde eisen voldoet, zal huurder de bankgarantie binnen 40 dagen doen vervangen door een bankgarantie van een garantieverstrekende partij die wel aan deze eisen voldoet.

Artikel 8 (Mede)gebruik gehuurde B (Backoffice)

Samenwerking

1. Indien er sprake is van medegebruik van het gehuurde B (Backoffice), is huurder verplicht zoveel mogelijk met de betreffende (mede)huurder(s) afspraken te maken omtrent het gebruik van het gehuurde. Hierbij kan onder meer – doch niet uitsluitend – gedacht worden aan afspraken omtrent: inrichting gehuurde, gebruik backoffice, afsluiten gehuurde, openingstijden, schoonmaak gehuurde, beveiliging gehuurde, onderhoud gehuurde, einde samenwerking, etc.
2. Huurder is – indien van toepassing gelet op de inrichting van het gehuurde van huurder en (mede)huurder(s) – in ieder geval verplicht om te dulden dat (mede)huurder(s) en hun bezoekers zich via het gehuurde van en naar de door (mede)huurder(s) gehuurde ruimte(n) begeven.

Einde (mede)huur: wederverhuur, eerste recht van huur

3. Indien er sprake is van medegebruik van het gehuurde B (Backoffice), leidt het einde van de huurovereenkomst tussen NS Stations en de betreffende (mede)huurder ten aanzien van het door hem gehuurde, behoudens in het geval de reden tot beëindiging aan wederverhuur in de weg staat, tot de volgende stappen met het oog op wederverhuur:
 - a. Het vrijkomende gehuurde (dus: A en B) wordt door NS Stations te huur aangeboden aan de spoorwegondernemer die de concessie van de laatst vertrokken huurder heeft overge-

- nomen, dan wel aan de spoorwegondernemer aan wie de nieuwe concessie is verleend voor het traject van die vorige huurder;
- b. Indien de in sub a bedoelde spoorwegondernemer het aanbod afwijst, dan wel om andere redenen tussen haar en NS Stations niet uiterlijk tien (10) maanden vóór het eindigen van de in sub a bedoelde huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst tot stand komt met betrekking tot het vrijkomende gehuurde zal dit gehuurde worden aangeboden aan de (mede)huurder van het gehuurde B met de concessie met de langste nog resterende looptijd;
 - c. Indien de in sub b bedoelde (mede)huurder van het gehuurde B het aanbod eveneens afwijst, dan wel om andere redenen tussen haar en NS Stations niet uiterlijk acht (8) maanden vóór het eindigen van de in de aanhef van dit artikel bedoelde huurovereenkomst een nieuwe huurovereenkomst tot stand komt met betrekking tot het vrijkomende gehuurde, zal dit gehuurde te huur worden aangeboden aan de (mede)huurder van het gehuurde B met de concessie met de op-een-na langste nog resterende looptijd, en zo vervolgens.
 - d. Indien het als gevolg van het voorgaande niet uiterlijk zes (6) maanden vóór het eindigen van de in de aanhef van dit artikel bedoelde huurovereenkomst een huurovereenkomst is gesloten met een spoorvervoerder, zal huurder haar volledige medewerking verlenen aan NS Stations teneinde het vrijkomende gehuurde te verhuren aan een derde (niet-spoorvervoerder), waarbij het NS Stations vrijstaat het vrijkomende gehuurde een andere bestemming te geven. Indien de exploitatie van de derde (niet-(spoor)vervoerder) daartoe aanleiding geeft, zal NS Stations voor haar rekening zorgdragen voor een afdoende afscheiding in het gehuurde A tussen beide exploitaties.
 - e. Gedurende de tijd dat het vrijkomende gehuurde niet zal zijn verhuurd zullen de met de 'leegstand' verband houdende kosten met betrekking tot het gehuurde door NS stations worden gedragen.

Einde (mede)huur: oplevering gehuurde B (Backoffice)

4. Indien er sprake is van medegebruik van het gehuurde B (Backoffice), leidt het einde van de huurovereenkomst tussen NS Stations en een (mede)huurder ten aanzien van het door hem gehuurde, tot de volgende stappen in het kader van oplevering van het gehuurde B (Backoffice):
 - a. alle betrokken partijen dienen hun medewerking te verlenen aan oplevering van het gehuurde B conform het bepaalde daaromtrent in artikel 4 van de Algemene Bepalingen. Huurder dient het aldaar bedoelde inspectierapport ten aanzien van het gehuurde B mede te ondertekenen. Indien een partij na behoorlijke ingebrekestelling weigert hieraan haar medewerking te verlenen zal zij door ondertekening van deze huurovereenkomst worden geacht aan NS Stations onherroepelijke volmacht te hebben verleend om de inspectierapport namens haar goed te keuren en voor akkoord te ondertekenen.
 - b. Op basis van dit inspectierapport zal tussen de (mede)huurders een verdeling worden gemaakt van de kosten die partijen op dat moment zouden moeten maken om het gehuurde B terug te brengen in de bij aanvang van de eerste huurovereenkomst geldende staat van het gehuurde B, zoals omschreven in de als **bijlage 5b** aan deze huurovereenkomst ge-

hechte beschrijving van het gehuurde, welke beschrijving zal gelden als de zogeheten 'nul-situatie'. Indien huurders onderling niet tot overeenstemming kunnen komen over die verdeling van de kosten zal NS Stations daarover bindend beslissen.

- c. Op basis van deze hiervoor bedoelde verdeling zullen de kosten binnen vier weken na vaststelling van die verdeling tussen partijen worden afgerekend, in die zin dat de vertrekkende partij alsdan aan de achterblijvende partij(en) haar bijdrage aan die kosten opeisbaar verschuldigd zal zijn, na betaling waarvan zij jegens NS Stations zal zijn ontslagen uit haar opleveringsverplichting ex artikel 4 van de Algemene Bepaling en jegens de achterblijvende partij(en) finaal zal zijn gekweten.

Artikel 9 Bijzondere bepalingen

Bestemming / assortiment

1. Partijen bevestigen hierbij uitdrukkelijk dat de overeengekomen bestemming zoals opgenomen artikel 1 lid 4 een wezenlijk onderdeel van deze huurovereenkomst vormt en verplicht huurder zich er uitdrukkelijk toe zich hieraan nauwgezet te houden. Gehele of gedeeltelijke wijziging of aanvulling van de bestemming / exploitatie of van de aard en omvang en / of het kwaliteitsniveau van het assortiment zoals dat partijen bij het aangaan van deze overeenkomst voor ogen stond is niet toegestaan behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming zijdens NS Stations. NS Stations kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden.

Toegangsbeheersysteem / OV-Chipkaart

2. Huurder is ermee bekend dat op het station en/of in het stationsgebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt een toegangsbeheersysteem aanwezig is dan wel in de toekomst (mogelijk) zal worden gerealiseerd en aanvaardt de aanwezigheid en gevolgen daarvan. NS Stations is jegens huurder niet aansprakelijk voor de mogelijke gevolgen voor huurder van de aanwezigheid en het al dan niet goed functioneren van het toegangsbeheersysteem. NS Stations zal geen aan het toegangsbeheersysteem te ontleen (klant)informatie aan huurder verstrekken.
3. Indien het in de toekomst technisch mogelijk wordt dat huurder betalingen door klanten in het gehuurde laat verrichten met de OV chipkaart en/of een ander vergelijkbaar product, zal huurder voor eigen rekening de daarvoor benodigde voorzieningen treffen en dit faciliteren.

Huishoudelijk reglement

4. Huurder zal de uit het Huishoudelijk Reglement, dat als **bijlage 9** bij deze huurovereenkomst is gevoegd, voortvloeiende voorschriften in acht nemen en naleven. Het Huishoudelijk Reglement kan door NS Stations worden aangepast en/of gewijzigd in welk geval het aangepaste / gewijzigde Reglement, nadat dit aan huurder ter beschikking is gesteld, van toepassing is. In geval van

strijd tussen het huishoudelijk reglement en de algemene bepalingen (**bijlage 4**) gaat het huishoudelijk reglement voor.

WKO-installatie

5. **Optie 1 indien er een WKO-installatie is of is voorzien:** Huurder verplicht zich om op eerste verzoek van NS Stations mee te werken aan de aansluiting van het gehuurde op een WKO-installatie c.a. voor de verwarming en koeling van het gehuurde en om de benodigde "warmte" en "koude" ten behoeve van het gehuurde te betrekken en blijven betrekken middels dit systeem en ter zake rechtstreeks met NS Energy B.V. de door NS Energy B.V. te verstrekken leveringsovereenkomst te sluiten. De meest actuele versie van deze leveringsovereenkomst is bijgevoegd als **bijlage 11**. Indien en voor zover in verband met de aansluiting van het gehuurde op een WKO wijzigingen moeten worden aangebracht aan en/of voorzieningen moeten worden aangebracht met betrekking tot de installaties van het gehuurde, dan komen deze voor rekening en risico van huurder. Huurder zal de aanwijzingen die NS Stations, al dan niet namens NS Energy, terzake geeft, opvolgen. NS Stations zal ter zake deze noodzakelijke wijzigingen c.q. toevoegingen haar instemming verlenen. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door NS Stations danwel in opdracht van huurder door door NS Stations goedgekeurde aannemers/installateurs. NS Stations is jegens huurder nimmer aansprakelijk voor de wijze waarop NS Energy B.V. haar verplichtingen onder de door haar met huurder gesloten overeenkomst nakomt. **Optie 2: indien er nog geen WKO-installatie is of wordt voorzien:** Huurder verplicht zich om op eerste verzoek van NS Stations mee te werken aan de aansluiting van het gehuurde op een WKO-installatie c.a. voor de verwarming en koeling van het gehuurde en om de benodigde "warmte" en "koude" ten behoeve van het gehuurde te betrekken en blijven betrekken middels dit systeem en ter zake rechtstreeks met NS Energy B.V. een door NS Energy B.V. te verstrekken leveringsovereenkomst te sluiten. Indien en voor zover NS Stations en NS Energy B.V. zulks overeenkomen, stemt huurder er nu voor alsdan mee in, dat NS Stations namens NS Energy B.V. de aan NS Energy verschuldigde vergoeding voor de levering van warmte en koude aan huurder in rekening zal brengen gelijktijdig met de door huurder aan NS Stations verschuldigde servicekosten. Na betaling aan NS Stations staat NS Stations er voor in dat huurder alsdan bevrijdend heeft betaald jegens NS Energy B.V. Indien en voor zover in verband met de aansluiting van het gehuurde op een WKO wijzigingen moeten worden aangebracht aan en/of voorzieningen moeten worden aangebracht met betrekking tot de installaties van het gehuurde, dan komen deze voor rekening en risico van huurder. Huurder zal de aanwijzingen die NS Stations, al dan niet namens NS Energy, terzake geeft, opvolgen. NS Stations zal terzake deze noodzakelijke wijzigingen c.q. toevoegingen haar instemming verlenen. De werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door NS Stations danwel in opdracht van huurder door door NS Stations goedgekeurde aannemers/installateurs. NS Stations is jegens huurder nimmer aansprakelijk voor de wijze waarop NS Energy B.V. haar verplichtingen onder de door haar met huurder gesloten overeenkomst nakomt.

Elektriciteit en gas

6. Huurder is ermee bekend dat NS Stations de mogelijkheid onderzoekt om niet langer zelf elektriciteit en gas aan huurder te leveren maar dat huurder hiervoor zelf een overeenkomst met een (al dan niet door NS Stations voorgeselecteerde) leverancier dient te sluiten. Indien NS Stations een dergelijk systeem implementeert dan zal huurder hieraan meewerken zonder aanspraak te maken op schadevergoeding of enige andere vorm van compensatie.

Logistieke Richtlijn [optie: opnemen als een logistieke richtlijn van toepassing is]

7. NS Stations heeft ter zake de afvoer van afvalstoffen en/of de bevoorrading van de commerciële ruimten in het stationsgebouw of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt en/of ter zake andere logistieke zaken richtlijnen opgesteld welke zijn vastgelegd in **bijlage 10** (Logistieke richtlijn) bij deze huurovereenkomst. Huurder is verplicht te handelen conform de Logistieke richtlijn met inbegrip van eventuele toekomstige wijzigingen daarvan. Bij strijd tussen artikel 9, 10.4 en 10.5 Algemene Bepalingen en de Logistieke richtlijn gaat de Logistieke Richtlijn voor. Indien en voor zover door NS Stations kosten worden gemaakt in verband met de afvoer van afvalstoffen van huurders en/of de bevoorrading van de commerciële ruimten, al dan niet doordat NS Stations in dit verband overeenkomsten met derden sluit, worden deze kosten via de servicekosten doorberekend aan huurders.

Gehuurde

8. Huurder huurt niet een vaste ruimte maar een ruimte ter grootte (oppervlakte) van de in artikel 1 bedoelde en nader in **bijlagen 1 en 2** omschreven ruimte met een marge van 20% (dat wil zeggen maximaal 10% groter of maximaal 10% kleiner). Dit artikel prevaleert boven het bepaalde in artikel 1 van de huurovereenkomst.
9. NS Stations is gerechtigd huurder gedurende de looptijd van de huurovereenkomst te verplaatsen naar een andere locatie binnen de onderhavige stationslocatie (waaronder in voorkomende gevallen tevens wordt begrepen een evt. uitbreiding daarvan) indien het gehuurde nodig is in het kader van de aanleg, wijziging en/of instandhouding van het station danwel de daarbij behorende hoofdinfrastructuur. De nieuwe locatie mag kwalitatief (wat betreft locatie, bereikbaarheid, zichtbaarheid, indeling, maatvoering, opleveringsniveau, etc.) afwijken van de initiële locatie, doch zal naar objectieve maatstaven zodanig dienen te zijn dat huurder zijn bedrijf redelijkerwijs op die nieuwe locatie zal kunnen voortzetten. Ingeval van renovatie binnen het in het voorgaande artikellid bedoelde bouwdeel is NS Stations ook gerechtigd huurder tijdelijk te verplaatsen naar een locatie buiten het in het voorgaande artikellid bedoelde bouwdeel.
10. NS Stations zal een verplaatsing schriftelijk aankondigen met in acht neming van een termijn van tenminste zes maanden.
11. NS Stations zal huurder in geval van een verplaatsing volledig compenseren voor de verhuiskosten en de nog niet afgeschreven inrichtingskosten met betrekking tot de oude ruimte, uitgaande van een lineaire afschrijving van de afbouw en inrichting (bedoeld wordt: alles behalve techni-

sche installaties) in vijf jaar en voor technische installaties in tien jaar. Hierbij wordt uitgegaan van de afbouw en inrichting ten tijde van de aanvang van de huur. Latere vernieuwingen en toevoegingen worden slechts meegenomen indien en voor zover daarvoor voorafgaande toestemming is verleend door NS Stations. De herinrichtingskosten van de nieuwe ruimte zijn voor rekening van huurder. Gedurende de tijd tussen de ontruiming van de oude ruimte en de casco oplevering van de nieuwe ruimte plus vier weken ten behoeve van afbouw en inrichting door huurder, is huurder geen huurprijs verschuldigd. Huurder heeft in verband met de verplaatsing geen aanspraak op vergoeding van omzet- of winstderving of wat voor andere financiële compensatie dan ook, anders dan in de eerste [vier] zinnen van deze bepaling bedoeld.

12. Een groter of kleiner metrage als gevolg van een relocatie als bedoeld in dit artikel leidt tot een evenredige aanpassing van de door huurder verschuldigde huurprijs voor de nieuwe locatie. De indeling van de ruimte op de vorige locatie (frontoffice/backoffice/anders) wordt daarbij in ogen-schouw genomen.
13. Indien huurder wordt verplaatst zal, mede in verband met de eisen die worden gesteld ter zake BTW-belaste verhuur, een nieuwe **bijlage 2** worden opgemaakt en ondertekend en aan deze huurovereenkomst toegevoegd, waarin in ieder geval de juiste kadastrale gegevens van de nieuwe locatie zijn vermeld.

Energielabel

[LET OP: KEUZE; verwijderen wat niet van toepassing is.]

14. Door ondertekening van de huurovereenkomst verklaart huurder van NS Stations een geldig energielabel met betrekking tot het gehuurde te hebben ontvangen. Het energielabel behoort als **bijlage 12** bij de overeenkomst.

Of

Gelet op de specificaties van de ruimte in het station genoemd in **bijlage 2**, is NS Stations niet verplicht een energielabel aan huurder te overhandigen.

Artikel 10 Beëindiging huurovereenkomst

1. NS Stations kan deze huurovereenkomst middels schriftelijke mededeling daartoe per direct ontbinden indien zich één van de navolgende situaties zich voordoet:
 - a. huurder wordt in staat van faillissement verklaard of verliest anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen of een deel daarvan;
 - b. huurder biedt een akkoord buiten faillissement aan of hem wordt een schuldsanering op grond van de faillissementswet verleend; en/of
 - c. huurder is geen natuurlijk persoon en verliest zijn rechtspersoonlijkheid, wordt ontbonden of wordt feitelijk geliquideerd.
2. NS Stations kan deze huurovereenkomst tussentijds opzeggen in de navolgende gevallen:
 - a. huurder vóór het einde van deze huurovereenkomst, om wat voor reden dan ook, niet langer in het bezit is van de geldige concessie als bedoeld in bijlage 2 voor spoorwegvervoer-

- diensten voor passagiers over een aan het betreffende station grenzend gedeelte van het spoorwegnet;
- b. het gehuurde nodig is in het kader van de aanleg, wijziging en/of instandhouding van het station danwel de daarbij behorende hoofdinfrastructuur; en/of
 - c. het aantal spoorvervoerders dat in het bezit is van een geldige concessie voor spoorwegvervoerdiensten voor passagiers over een aan het in **bijlage 2** genoemde station grenzend gedeelte van het spoorwegnet wijzigt en het gehuurde benodigd is om ruimte te bieden aan het gewijzigde aantal spoorvervoerders.
3. Opzegging op grond van het bepaalde in lid 2 door NS Stations dient te geschieden bij deurenwaardersexploot of per aangetekend schrijven aan de huurder met inachtneming van een termijn van twaalf (12) maanden.
 4. In geval van opzegging door NS Stations op grond van het bepaalde in lid 2 onder c zal NS Stations met ingang van de datum waarop de huurovereenkomst is ontbonden, een nieuwe huurovereenkomst aanbieden aan huurder, waarin in **bijlage 2** de nieuwe metrage en – indien van toepassing – nieuwe locatie, zijn opgenomen. Gelet op het voorgaande doet huurder in geval van opzegging door NS Stations op grond van het bepaalde in lid 2 onder c afstand van haar recht op ontruimingsbescherming als bedoeld in artikel 7:230a BW.

Artikel 11 Afwijkingen van de algemene bepalingen

1. In aanvulling op artikel 1.5 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat in de beschrijving genoemde tekortkomingen en onvolkomenheden niet worden geacht door huurder te zijn geaccepteerd indien zij in de beschrijving heeft aangegeven van NS Stations te verlangen dat deze tekortkomingen en onvolkomenheden voor ingebruikname van de gehuurde ruimte of locatie worden verholpen.
2. Aan de eerste zin van artikel 3.2 van de Algemene Bepalingen zal het volgende worden toegevoegd: "..., tenzij het niet tijdig beschikbaar zijn van het gehuurde het gevolg is van ernstige nalatigheid of grove schuld zijdens NS Stations."
3. In afwijking op artikel 4.4 van de Algemene Bepalingen is huurder niet verplicht de in dit artikel bedoelde veranderingen en toevoegingen te verwijderen, indien hierover schriftelijk vastgelegde en specifiek op die veranderingen en toevoegingen betrekking hebbende, afwijkende afspraken zijn gemaakt met NS Stations.
4. In afwijking op artikel 4.6.5 van de Algemene Bepalingen heeft NS Stations wel een inspanningsverplichting om een opvolgende huurder te zoeken.
5. De tweede volzin van artikel 6.1.1. van de Algemene Bepalingen zal komen te vervallen. In plaats daarvan geldt het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Bepalingen.
6. **[OPTIE]** In aanvulling op de laatste zin van artikel 6.1.1 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat bij aanvang van de raamovereenkomst lopende onderhuurovereenkomsten [afhankelijk van welke dit zijn, een overzicht verstrekken], of andere op dat moment lopende afspraken met derden, strekkende tot gebruik van de artikel 1 lid @ van de raamovereenkomst bedoelde ruimtes [i.e. de lijst met in gebruik zijnde serviceruimtes], worden gerespecteerd, met

dien verstande dat vorenbedoelde onderhuurovereenkomsten en/of afspraken niet zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations mogen worden verlengd.

7. Aan artikel 6.3 van de Algemene Bepalingen wordt het volgende toegevoegd: "... , mits de huurder hiermee bekend mag worden verondersteld."
8. In aanvulling op artikel 6.7 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat aan het in dit artikel bedoelde verbod geen werking toekomt in geval van calamiteiten, geplande buitendienststelling en evenementen, waarbij van dit in dit artikel genoemde middelen gebruik dient te worden gemaakt ten behoeve van klantenlogistiek, zoals bijvoorbeeld aanwijzingen door ander vertreksporen en busvervoer.
9. De tweede volzin van artikel 10.1.1. van de Algemene Bepalingen zal komen te vervallen. In plaats daarvan geldt het bepaalde in artikel 16 van de Algemene Bepalingen.
10. In aanvulling op artikel 10.6 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat NS Stations haar toestemming niet op onredelijke gronden zal onthouden. In ieder geval doch niet uitsluitend kan NS Stations het verzoek weigeren indien toestemming wordt verzocht voor een buiten de bestemming van het gehuurde vallende activiteit.
11. In afwijking op artikel 11.9 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat huurder bevoegd is bij aanvang van de huur met betrekking tot een ruimte of locatie waarin zich een van de in dit artikel bedoelde veranderingen of toevoegingen bevindt, van NS Stations te verlangen dat zij deze op haar kosten uit die ruimte verwijderd. Voorts komen zij – ook in afwijking van artikel 4.4 van de Algemene Bepalingen – overeen dat huurder niet verplicht is deze veranderingen en toevoegingen bij einde van de huur uit het gehuurde te verwijderen, ook niet indien zij van de hierboven bedoelde bevoegdheid bij aanvang van de huur geen gebruik heeft gemaakt.
12. De laatste zin van artikel 16.2 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
13. In afwijking van het bepaalde in artikel 20.3.7 van de Algemene Bepalingen wordt er in plaats van 15% opslag bij storingsafhandeling, een handling fee van € 34,62 per storing in rekening gebracht bij huurder. In geval van storingsafhandeling waarbij ruimtes van meerdere huurders betrokken zijn, wordt de handling fee voor gelijkelijk verdeeld over de betrokken huurders.
14. De laatste zin van artikel 20.6 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
15. Aan artikel 21.4 van de Algemene Bepalingen laatste zin wordt toegevoegd: "... mits dit vooraf is aangekondigd."
16. Aan artikel 22.1.3 van de Algemene Bepalingen wordt de volgende zinsnede toegevoegd: "... , tenzij huurder als gevolg van (één van) voormelde situaties voor een periode van meer dan twee (2) aaneengesloten weken het gehuurde in het geheel niet kan exploiteren en dit ook in redelijkheid van haar niet verlangd kan worden én (cumulatief) het ontstaan en voortduren van de betreffende situatie te wijten is aan NS Stations."
17. In artikel 22.9 van de Algemene Bepalingen komen de woorden "ernstige" en "grove" te vervallen.
18. In afwijking op artikel 22.10 van de Algemene Bepalingen komen partijen overeen dat eventuele wettelijke of contractuele aansprakelijkheid van NS Stations niet is uitgesloten voor schade als gevolg van de in dit artikel genoemde omstandigheden, indien huurder kan aantonen dat deze schade aan NS Stations kan worden toegerekend.

19. De navolgende zinsnede zal aan artikel 23.5 van de Algemene Bepalingen worden toegevoegd:
“..., tenzij huurder als gevolg van (een van) voormelde situaties voor een periode van meer dan twee (2) aaneengesloten weken het gehuurde in het geheel niet kan exploiteren en dit ook in redelijkheid van de huurder niet verwacht kan worden en (cumulatief) het ontstaan en voortduren van de noodzaak tot het verrichten van onderhoudswerkzaamheden te wijten is aan NS Stations c.q. de renovatie is geïnitieerd door NS Stations.”
20. Het bepaalde in artikel 25 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
21. De laatste volzin van artikel 26 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.

Artikel 12 Bijlagen

1. Zowel de preambule als alle in deze overeenkomst genoemde en door partijen gewaarmerkte en door hen aan deze overeenkomst gehechte bijlagen, alsmede die welke nadien daartoe door partijen worden gewaarmerkt en aangehecht, worden geacht onverbrekkelijk deel uit te maken van de overeenkomst. Deze overeenkomst met de bijlagen wordt tezamen aangeduid als: de huurovereenkomst.
Indien onderdelen van deze overeenkomst en de daartoe behorende bijlagen onderling tegenstrijdig zijn prevaleert de huurovereenkomst boven de bijlagen. Indien de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn en de inhoud van deze overeenkomst ten aanzien van die tegenstrijdigheden geen duidelijkheid biedt, prevaleert de bijlage met de meest recente datum behoudens in die gevallen waarin in deze overeenkomst uitdrukkelijk een onderlinge rangorde is aangegeven.
2. De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze huurovereenkomst:
 - bijlage 1: Tekening van het gehuurde;
 - bijlage 2: Essentialia en foto's;
 - bijlage 3a: Standaard cascoregeling en/of ruimteboek;
 - bijlage 3b: Visie op Informatie;
 - bijlage 4: Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Bedrijfsruimte NS Stations, versie 2012;
 - bijlage 5a: Beschrijving van wat er deel uit maakt van het gehuurde;
 - bijlage 5b: Beschrijving van de staat waarin het gehuurde bij oplevering verkeert en foto's;
 - bijlage 6: Kruisjesstaat verdeling onderhouds- en servicekosten;
 - bijlage 7: Machtiging tot automatische incasso;
 - bijlage 8: Voorbeeld bankgarantie;
 - bijlage 9: Huishoudelijk Reglement;
 - bijlage 10: Logistieke richtlijn **[optie]**
 - bijlage 11: Leveringsovereenkomst NS Energy **[optie]**
 - Bijlage 12: Energielabel **[optie]**
 - bijlage 13: Kopie paspoort (vertegenwoordiger(s) van) huurder

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Datum:

Datum:

Plaats:

NS Stations B.V.

(verhuurder)

[naam]

[functie]

Plaats:

...

(huurder)

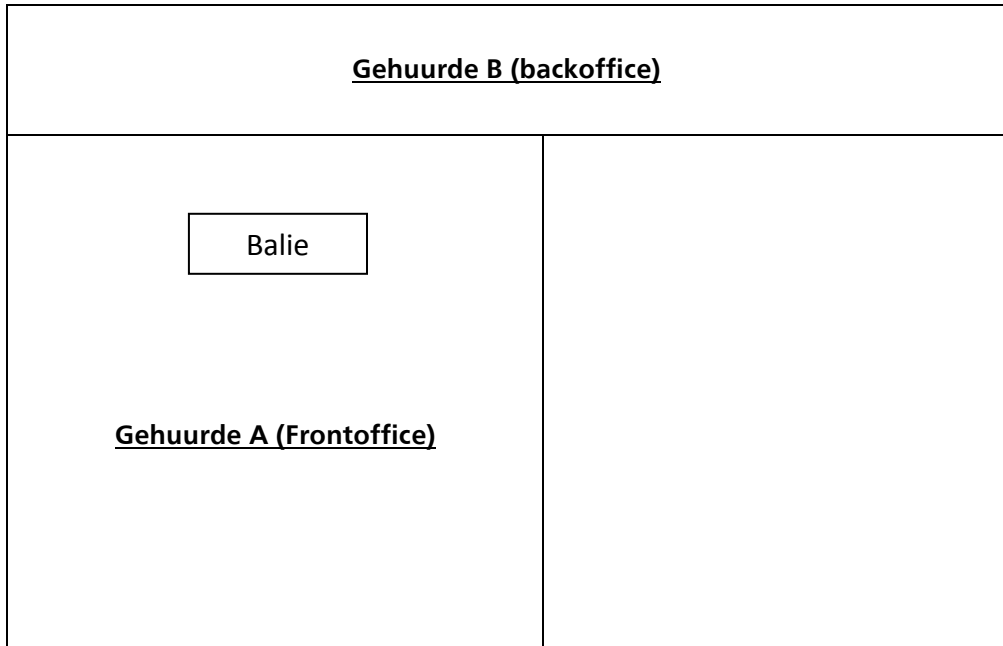
[naam]

[functie]

BIJLAGE 1

Tekening(en) gehuurde

Voorbeeld:



BIJLAGE 2**Essentialia**

Behorende bij de huurovereenkomst tussen NS Stations en

Station: Adres gehuurde:	
Kadastrale aanduiding: Monument	Ja / nee
Is sprake van nieuwbouw?	Ja / nee
m ² b.v.o. tegen kostprijsgeoriënteerd tarief: m ² b.v.o. tegen commercieel tarief: Hurobject:	
Bestemming gehuurde A	Frontoffice, zijnde een voor het publiek toegankelijke bedrijfsruimte (inclusief balieruimte) voor het verstrekken van informatie daaromtrent ten behoeve van de reizigers en de verkoop van spoorvervoerdergerelateerde reisproducten.
Bestemming gehuurde B	Backoffice, zijnde (niet voor het publiek toegankelijke) kantoorruimte en tijdelijke verblijfsruimte ten behoeve van de in het gehuurde werkzame personeelsleden van huurder en – indien van toepassing – medehuurder.
Openingstijden:	
Ingangsdatum huurovereenkomst:	[LET OP: hier moet een <i>datum</i> ingevuld worden.]
Duur huurovereenkomst:	Duur concessie met kenmerk @@@
Verlengingsperiode:	n.v.t.
Opzegtermijn:	12 maanden
Partijen komen een met omzetbelasting belaste verhuur overeen	Ja
Boekjaar huurder:	[Alleen invullen in geval het boekjaar <i>niet</i> van 01-01 t/m 31-12 loopt]

Correspondentie-adres huurder:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Huurprijs *excl btw*

Aanvangshuurprijs per jaar (prijspeil 1 januari van het kalenderjaar waarin de huur wordt aangegaan):	€ ... per m ² (kostprijsgeoriënteerd) € ... per m ² (commercieel)
Huurprijs per kwartaal	
Huurprijsaanpassing voor het eerst per:	1 januari [jaartal invullen]
Bedrag eerste huurtermijn:	Huurprijs : € ... Voorschot Servicekosten: € ... Voorschot Elektrakosten: € ...
Voor de periode:	

Bijkomende leveringen en diensten

Voorschot Servicekosten:	€ ...
Voorschot Elektrakosten:	€ ...

Bankgarantie

Bankgarantie	Ter waarde van € ...
--------------	----------------------

BIJLAGE 3a

Standaard cascoregeling 2013

1. Waarom een cascoregeling?

Het doel van de cascoregeling is duidelijkheid te scheppen over de wijze waarop een casco in technische en bouwkundige zin wordt opgeleverd. Indien en voor zover deze cascoregeling als bijlage deel uitmaakt van de tussen NS Stations en de huurder gesloten huurovereenkomst, dan vormt zij daarvan een integraal onderdeel.

Indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van **nieuwbouw**, zal het gehuurde worden opgeleverd conform het op het moment van het vaststellen van het Definitief Ontwerp (DO) geldende Bouwbesluit.

Indien het gehuurde onderdeel uitmaakt van **bestaande bouw**, zal het gehuurde worden opgeleverd conform de eisen gesteld aan de vigerende gebruiksfuncties. Indien het gehuurde niet voldoet aan het bouwbesluit winkelfunctie dan zal het casco worden aangepast aan het geldende bouwbesluit winkelfunctie op het moment van oplevering.

2. Omvang standaard casco

Het gehuurde wordt aan huurder opgeleverd als een zogenaamd ruwbouwcasco. Dit wil zeggen:

- zonder vloer-, wand-, en plafondbewerking,
- inclusief een gevel/pui en exclusief installaties.
- Inclusief aansluiting nutsvoorzieningen tot en met de meter / in de meterkast
- Data-aansluiting

Indien en voor zover sprake is van **nieuwbouw**, wordt er in deze cascoregeling van uit gegaan dat per unit van (maximaal) 60 m² de omschreven voorzieningen worden aangebracht. Indien derhalve het gehuurde *groter* is dan 60 m², dan zullen per 60 m² of gedeelte daarvan de voorzieningen worden aangebracht. Indien huurder het oppervlak wenst onder te verdelen in meerdere units die *kleiner* zijn dan 60 m², dan komen alle meerkosten daarvan voor rekening van huurder.

Indien NS Stations, naar haar uitsluitend oordeel, de afmeting van 60 m² per unit vóór het vaststellen van het definitief ontwerp niet heeft kunnen inbrengen, dan geldt de in het definitief ontwerp vastgestelde afmeting van de unit.

Indien en voor zover van toepassing geldt het navolgende:

2.1. Bouwkundig

Gevels en puien

Er zijn puien als invulling van de gevelopeningen aangebracht. In de pui wordt een standaard draaideur aangebracht. Het gehuurde beschikt niet over rolluiken. De uitvoering van de pui(en) en de deur kan afwijken indien en voor zover NS Stations, de architect van het stationsgebouw en/of het Bureau Spoorbouwmeester dit wenselijk en/of noodzakelijk achten. De wanden bestaan uit steenachtig materiaal of beton al dan niet voorzien van voegwerk of wandafwerking.

Vloer

Afhankelijk van de afwerking ligt de bovenkant van de ruwe betonvloer tussen de 50 en 100 mm minus peil (peil is afgewerkt vloerniveau). Indien NS Stations dit wenselijk acht, zal zij binnen het gehuurde voor rekening van de huurder op een gedeelte tot maximaal een (1) meter vanaf de pui, over de gehele breedte van het gehuurde, een afwerkvloer aanleggen om een geleidelijke overgang van transfer naar commercie te bewerkstelligen. In dat geval maakt de vloer deel uit van het gehuurde.

Bij aanwezigheid van een kruipruimte is deze in alle gevallen bereikbaar via één of meer vloerluiken. De vloerluiken dienen in alle gevallen bereikbaar te blijven.

Plafonds

Het dak (plafond) van de gehuurde vestiging wordt gevormd door de bovengelegen constructievloer of een dakconstructie.

Vrije hoogte

De vrije hoogte in de ruimte is afhankelijk van de mogelijkheden ter plaatse. In tunnels en op traverses kan de hoogte afwijken. Constructieonderdelen zoals balken, consoles en installaties kunnen beperkingen van de vrije hoogte ten gevolge hebben.

Rolluiken/automatische deuren

Als een huurder een rolluik en/of automatische deur wenst aan te brengen, legt deze vooraf een plan ter goedkeuring voor aan NS Stations, met daarin aangegeven specificatie (type, uitvoering, maatvoering, kleur e.d.) De huurder is verplicht gebruik te maken van de eventuele standaardvoorzieningen die in de ruwbouw zijn aangebracht. De rolluiken/automatische deuren moeten van duurzaam, onderhoudsarm, vandalismebestendig en inbraakwerend materiaal zijn vervaardigd. NS Stations bepaalt de transparantie/dichtheid van het rolluik (een en ander afhankelijk van de precieze locatie). Het vorenstaande geldt niet indien voor zover NS Stations, de architect van het stationsgebouw en/of het Bureau Spoorbouwmeester het aanbrengen van voormelde voorzieningen niet wenselijk en/of noodzakelijk achten. Evenmin is het vorenstaande van toepassing indien en voor zover het gehuurde op grond van het hiervoor bepaalde reeds is voorzien van een automatische deur en/of rolluik.

2.2. Installaties

Algemeen

Aansluitpunten van de installatievoorzieningen in het casco dienen te allen tijde bereikbaar te blijven.

Indien een hoofdmeter met een verdeling naar tussenmeters van andere verhuurde ruimten geplaatst is in de meterkast van het verhuurbare object, dient de huurder deze leidingen en meters met schakelkasten te gedogen en te allen tijde bereikbaar te houden.

Aansluiting sprinkler

Indien NS Stations, bijvoorbeeld op last van de brandweer of een andere instantie belast met de handhaving van de veiligheid op het station, de realisatie van een sprinklerinstallatie wenselijk en/of noodzakelijk acht, wordt door NS Stations in het gehuurde een sprinkler-aansluitpunt aangelegd. De huurder zorgt voor de afbouw van de sprinklerinstallatie in het gehuurde. Indien bij nieuwbouw een sprinklerinstallatie noodzakelijk is, bouwt NS Stations voor rekening van de huurder de sprinklerinstallatie geheel af in het gehuurde en maakt deze deel uit van het gehuurde.

Aansluiting riolering

Het gehuurde heeft één aansluiting op de vuilwater-riolering. Het aansluitpunt is in de kruipruimte afgedopt. Indien er geen kruipruimte aanwezig is, is de riolering mee gestort in de vloer of ligt onder de vloer. De diameter van de riolering is minimaal rond 125 mm, tenzij de aansluiting op het bestaande riool een geringere diameter heeft, in dat laatste geval is de diameter maximaal gelijk aan de diameter van de aansluiting op het bestaande riool.

Aansluiting vetvang riolering

Indien het gehuurde is voorzien van een vetvang riolering, dan is het aansluitpunt in de kruipruimte gelegen of in de vloer meegestort en is afgedopt. In het laatste geval steekt de aansluiting boven het niveau van de afwerkvloer uit.

Brandmeld- en/of ontruimingsinstallatie

Indien het stationscomplex waarvan het gehuurde deel uitmaakt beschikt over een brandmeldinstallatie (bmi) en/of ontruimingsalarminstallatie (oai) en NS Stations het wenselijk en/of noodzakelijk acht dat het gehuurde op deze installatie(s) wordt aangesloten, dan is huurder gehouden het gehuurde aan te sluiten op deze installatie(s).

Elektra

NS Stations zorgt bij **nieuwbouw**, voor een elektrische voeding van maximaal 3x50 ampère en bij **bestaande bouw** voor een elektrische voeding van maximaal 3x35 ampère. NS levert een op afstand uitleesbare digitale EMS tussenmeter (Telemetrie).

Indien NS Stations, naar haar uitsluitend oordeel, ingeval van nieuwbouw de elektrische voeding van 3x50 Amp. vóór het vaststellen van het definitief ontwerp niet heeft kunnen inbrengen, dan

geldt dat de elektrisch voeding van 3x35 Amp. zal worden gerealiseerd. Tenslotte zal NS Stations op een aantal nader door haar te bepalen stations de mogelijkheid bieden om een hoger vermogen af te nemen dan vermeld.

(Koud) water

Leidingwater wordt geleverd via een waterleiding die wordt afgedopt in de meterkast.

Bij nieuwbouw is de waterdruk minimaal 2.5 bar, bij bestaande bouw is de waterdruk de bestaande.

Gas

Indien de huurder een gasaansluiting in het gehuurde wenst alsmede er een gasaansluiting in het stationscomplex waarvan het gehuurde deel uitmaakt aanwezig is en indien NS Stations daarmee instemt, wordt in het gehuurde voor rekening en risico van NS Stations een gasaansluiting gerealiseerd. De gasaansluiting wordt dan geleverd tot in het casco. NS levert een op afstand uitleesbare digitale EMS tussenmeter (Telemetrie).

Ventilatiekanalen voor natuurlijke ventilatie

Indien natuurlijke ventilatie naar het uitsluitend oordeel van NS Stations mogelijk is, dan zal het gehuurde niet worden voorzien van ventilatiekanalen. Indien natuurlijke ventilatie naar het uitsluitend oordeel van NS Stations niet mogelijk is en/of een centraal luchtbehandelingsstelsel bij NS Stations de voorkeur geniet, dan zal deze worden aangelegd door NS Stations tot in het casco. Indien NS Stations niet voorziet in een centraal luchtbehandelingsstelsel dient de huurder een decentraal, mechanisch luchtbehandelingsstelsel aan te leggen.

Centrale verwarming / Koeling/ luchtbehandeling / WKO

Indien het gehuurde is voorzien van een aansluiting op het centrale verwarmings-, koel- en/of WKO-systeem van het stationsgebouw, dan is het geleverde verwarmings-/koelvermogen voor afrekening gebaseerd op verwarming/koeling van de oppervlakte die verwarmd c.q. gekoeld moet worden of op registratie door middel van bemetering. De leidingen lopen tot in de ruimte en zijn afgewerkt op afsluiters.

Data aansluiting

Bij **nieuwbouw** zal NS Stations databekabeling (Connectiviteit) vanuit het ISRA-punt tot in het casco aanleggen. Indien NS Stations, naar haar uitsluitend oordeel, in geval van nieuwbouw de databekabeling vóór het vaststellen van het definitief ontwerp niet heeft kunnen inbrengen, dan dient de huurder dit voor eigen rekening aan te leggen.

3. Afbouw en inrichting

Huurder is gehouden alvorens over te gaan tot afbouw/inrichting van het gehuurde in overleg te treden met NS Stations, onder meer om afspraken te maken over welke partij opdracht verstrekt en welke aannemer/installateur de werkzaamheden zal uitvoeren.

Indien tussen partijen wordt afgesproken dat huurder opdracht zal vertrekken voor bepaalde werkzaamheden, dan zal de huurder binnen een door NS Stations te bepalen tijdsbestek een naar het oordeel van NS Stations volledig bouwkundig plan vervaardigen voor de betreffende afbouw-/inrichtingswerkzaamheden. De bouwtekeningen gaan in drievoud naar NS Stations.

NS Stations zal op eerste verzoek van huurder de navolgende gegevens ter beschikking stellen: zwaarte van voedingen, aansluitpunten, draagvermogen (indien beschikbaar) en tekeningen (indien beschikbaar). Indien de tekeningen niet beschikbaar zijn, zullen deze door c.q. in opdracht van NS Stations en voor haar rekening alsnog worden vervaardigd.

Uitsluitend nadat NS Stations schriftelijk goedkeuring heeft gegeven voor de uitvoering van de werkzaamheden, zo nodig nadat door NS Stations aanvullende voorwaarden zijn gesteld, is huurder bevoegd de werkzaamheden uit te (doen) voeren. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde plan. Alle voor uitvoering van de werkzaamheden benodigde ontheffingen c.q. vergunningen dienen door huurder voor eigen rekening en risico te worden aangevraagd, een en ander overeenkomstig het bepaalde in de Algemene Bepalingen die deel uitmaken van de huurovereenkomst. Huurder is gehouden NS Stations afschriften te verstrekken van de door haar aangevraagde ontheffingen en vergunningen in verband met de uitvoering van de werkzaamheden. Daarnaast is huurder verplicht NS Stations uit eigener beweging te informeren over de voortgang van het vergunningstraject en afschriften te vertrekken van de verleende ontheffingen en vergunningen. Indien huurder in rechte wenst op te komen tegen de weigering van een aangevraagde ontheffing of vergunning, alsmede indien (een) derde(n) in rechte opkomt tegen de verlening van een aangevraagde ontheffing of vergunning, zal zij NS Stations hierover terstond informeren.

De tekeningen van de inrichting moeten voldoen aan de eisen die door Bouw- en Woningtoezicht aan bouwaanvraagtekeningen worden gesteld. Op de tekeningen is in elk geval aangegeven:

- De schaal (niet kleiner dan 1:50).
- Indien in het gehuurde geen eigen hoofdaansluitingen voor gas, water en elektra (GWE) aanwezig zijn, dient de huurder ook een ontwerp-tekening terzake ter goedkeuring aan NS Stations voor te leggen.
- De pui in plattegrond, aanzichten en doorsneden: indeling, materiaal, kleur, (reclame)opschriften, eventuele zonwering en rolluiken (binnen de gestelde ontwerpvoorwaarden), plaats van de brievenbus

De indeling in plattegrond, aanzichten en doorsneden van:

- gevels met gewenste extra ramen, deuren en roosters;
- binnenwanden: materiaal en afwerking;
- kozijnen en deuren met draairichting;
- plafondmateriaal, bevestiging en hoogten;
- vaste inrichting;

- opstelling vaste installaties: verwarming, koeling, ventilatie, trafo, kluis, oven, silo, koel/vriescel, zware machines (met opgave van belasting);
- opslagruimte voor huisvuil en emballage;
- riolering en andere leidingen;
- uitsparingen voor riolering en installaties;
- verankeringen, opstortingen, fundaties voor zware belastingen; vet-, olie- en zandafscheiders (volgens eisen van de gemeente);
- ventilatie: gewenste extra voorzieningen voor bijvoorbeeld bakovens en chemisch reinigen;
- brandpreventie en -bestrijding: brandwerende voorzieningen, vluchtwegen, noodverlichting, blusmiddelen, et cetera;
- voorzieningen die voortvloeien uit de ARBO-wetgeving.

In verband met de bereikbaarheid en toegankelijkheid van stations voor gehandicapten/minder validen dient bij het ontwerp van de afbouw en inrichting de toegankelijkheidssector te worden vastgesteld.

4. Wijzigingen in het casco

Voor elke wijziging aan het casco van het gehuurde behoeft huurder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van NS Stations. Het betreft hier onder andere:

- voorzieningen in de begane grondvloer en de fundering;
- wijzigingen, aanvullingen en voorzieningen in de beton- en staalconstructie;
- voorzieningen in, op of aan de gevels;
- voorzieningen op, aan of in het dak.

De procedure voor het verkrijgen van vorenbedoelde goedkeuring is als volgt:

1. Huurder legt zijn idee schriftelijk ter bespreking voor aan NS Stations;
2. Na principe-goedkeuring door NS Stations wordt een uitwerking van het plan gemaakt door een architect/constructeur, die in overleg met NS Stations wordt geselecteerd;
3. Huurder zendt een uitgewerkt voorstel met tekeningen en berekeningen van de wijzigingen naar NS Stations;
4. NS Stations geeft op de plannen schriftelijk goedkeuring of afkeuring en geeft de randvoorwaarden aan ten aanzien van de uitvoering (bijvoorbeeld tijdstip van de uitvoering en toezicht door NS Stations);
5. Na de uitvoering levert de huurder het werk op aan NS Stations met de bijbehorende revisietekeningen etc.;

NS Stations belast de kosten die zij maakt voor de controle van de wijzigingsplannen door aan de huurder op basis van een vooraf aan de huurder gedane prijsopgave.

BIJLAGE 4

Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Bedrijfsruimte NS Stations, versie 2012

I. Regels en voorschriften bij aanvang huur.

Artikel 1. Oplevering aan huurder

1.1. Het gehuurde wordt opgeleverd als casco conform de bij de huurovereenkomst behorende standaard cascoregeling behoudens indien en voor zover daarvan in de beschrijving van het gehuurde is afgeweken.

1.2. In, op of aan het gehuurde aanwezige voorzieningen, die niet tot het standaard casco behoren, maken geen deel uit van het gehuurde.

1.3. Voor aanvang van de huur wordt door partijen een beschrijving van het gehuurde opgemaakt zoals in de huurovereenkomst bedoeld, waarin wordt aangegeven in welke staat het gehuurde zich bevindt. De beschrijving wordt als bijlage bij de huurovereenkomst gevoegd. De beschrijving maakt deel uit van de huurovereenkomst.

1.4. Indien geen beschrijving is opgemaakt wordt het gehuurde geacht te zijn opgeleverd als casco en in goede staat conform de als bijlage bij de huurovereenkomst behorende standaard cascoregeling.

1.5. In de beschrijving genoemde tekortkomingen of onvolkomenheden worden geacht door huurder te zijn aanvaard. Deze zullen niet worden aangemerkt als gebreken in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

1.6. Wanneer geen beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, wordt het gehuurde geacht als casco en in goede staat aan huurder te zijn opgeleverd conform de standaard cascoregeling.

1.7. Aan de beschrijving van het gehuurde en aan de standaard cascoregeling komt de betekenis toe van een beschrijving in de zin van artikel 7:224 lid 2 BW.

Artikel 2. Inspectie door huurder

2.1. Huurder is verplicht het gehuurde voor het aangaan van de huurovereenkomst grondig te inspecteren om na te gaan of het gehuurde geschikt is, of door huurder geschikt kan worden gemaakt voor de bestemming die huurder krachtens de huurovereenkomst aan het gehuurde moet geven.

2.2. NS Stations heeft de geschiktheid van het gehuurde voor de overeengekomen bestemming niet onderzocht. NS Stations is enkel gehouden huurder op de hoogte te stellen van aan haar bekende tekortkomingen of onvolkomenheden waarvan zij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen.

2.3. Indien huurder onvoldoende deskundig is, dient hij zich bij de inspectie van het gehuurde te laten bijstaan of vertegenwoordigen door een deskundige.

2.4. De kosten die zijn gemoeid met afbouw, afwerking en inrichting van het gehuurde teneinde dit geschikt te maken voor gebruik conform de in de huurovereenkomst omschreven bestemming, zijn voor rekening van huurder. Alle met de afbouw, afwerking en inrichting van het gehuurde verband houdende technische voorzieningen worden, naar keuze van NS Stations, aangebracht door althans in opdracht van NS Stations (maar voor rekening van huurder) dan wel in opdracht van huurder zelf (voor eigen rekening) zulks echter uitsluitend met inschakeling van door NS Stations goedgekeurde aannemers/ installateurs. Huurder is verplicht het gehuurde binnen twee maanden nadat het gehuurde feitelijk ter beschikking van huurder is gesteld conform de overeengekomen bestemming te hebben ingericht en voor het publiek geopend te hebben.

Artikel 3. Beschikbaarstelling van het gehuurde

3.1. Bij het niet beschikbaar zijn van het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huur, om wat voor reden dan ook, is huurder tot de datum waarop het gehuurde hem ter beschikking staat geen huurprijs en geen vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten verschuldigd en schuiven ook zijn overige verplichtingen en de overeengekomen termijnen dienovereenkomstig op. De huurprijsindexeringsdatum als bedoeld in de huurovereenkomst en hierna in 12.1 t/m 12.5 blijft ongewijzigd.

3.2. Indien het gehuurde op de overeengekomen ingangsdatum van de huurovereenkomst niet beschikbaar is zal dit niet worden aangemerkt als een gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet. De artikelen 7:206 t/m 209 BW zijn niet van toepassing. NS Stations is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het niet tijdig beschikbaar zijn van het gehuurde.

3.3. Huurder kan geen gehele of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst vorderen, tenzij de te late oplevering veroorzaakt is door ernstige nalatigheid of grove schuld van NS Stations en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst in stand blijft.

3.4. NS Stations kan huurder de toegang tot het gehuurde weigeren indien huurder op het moment dat hij het gehuurde voor het eerst in gebruik wenst te nemen, (nog) niet aan zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst heeft voldaan. Dit heeft geen gevolgen voor de huuringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

II. Rechten en verplichtingen bij einde huur of gebruik

Artikel 4. Einde huurovereenkomst of gebruik

4.1.1 Indien het gehuurde bij aanvang van de huur als casco conform de bij de huurovereenkomst behorende standaard cascoregeling is opgeleverd, wordt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik door huurder aan NS Stations opgeleverd als casco conform de standaard cascoregeling, in goede staat, zonder gebreken, zonder achterstallige kleine herstellingen, zonder verontreinigingen en zonder veranderingen en toevoegingen. De laatste volzin van artikel 7:224 lid 2 BW is niet van toepassing.

4.1.2. Indien bij aanvang van de huur een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt waarin (op onderdelen) wordt afgeweken van de bij de huurovereenkomst behorende standaard cascoregeling, wordt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik door huurder aan NS Stations opgeleverd conform die beschrijving, zonder gebreken, zonder kleine herstellingen, zonder verontreinigingen en zonder veranderingen en toevoegingen, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen en behoudens de in de beschrijving genoemde tekortkomingen of onvolkomenheden.

4.1.3. Voor zover in de in 4.1.2 bedoelde beschrijving niet is afgeweken van de bij de huurovereenkomst behorende standaard cascoregeling, wordt het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik door huurder aan NS Stations opgeleverd conform 4.1.1.

4.2. Bij discussie over de staat van het gehuurde bij aanvang van de huur, wordt huurder geacht het gehuurde in goede staat, zonder gebreken en kleine herstellingen of verontreinigingen en zonder veranderingen en toevoegingen te hebben ontvangen.

4.3. Het gehuurde dient geheel leeg en ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt onder afgifte van alle sleutels, keycards e.d. aan NS Stations te worden opgeleverd.

4.4. Huurder is verplicht alle veranderingen en toevoegingen, en alle zaken die door hem of zijn voorganger(s) in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht, of door hem van de

voorgaande huurder(s) of gebruiker(s) zijn overgenomen en die blijkens de standaard cascoregeling of de beschrijving niet tot het gehuurde behoren, op eigen kosten te verwijderen.

4.5. Huurder kan ter zake van door huurder of zijn voorganger(s) aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of toevoegingen, die bij het einde van de huur niet ongedaan zijn gemaakt, geen vergoeding vorderen op grond van ongerechtvaardigde verrijking, tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen.

4.6.1. Alle zaken waarvan huurder kennelijk afstand heeft gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde, kunnen door NS Stations, naar het inzicht van NS Stations, zonder enige aansprakelijkheid harerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd. NS Stations heeft het recht om deze zaken naar eigen goeddunken terstond op kosten van huurder te laten vernietigen dan wel zich deze zaken toe te eigenen en indien gewenst, te verkopen en de opbrengst daarvan te behouden. NS Stations is in het hier bedoelde geval steeds bevoegd het gehuurde zonder voorafgaande ingebrekestelling van huurder op kosten van huurder in de staat te brengen of te doen brengen als in 4.1.1 t/m 4.1.3 bedoeld.

4.6.2. NS Stations zal geen gebruik maken van de in 4.6.1 omschreven bevoegdheid indien zij er op genoemd tijdstip op grond van een daartoe strekkende schriftelijke mededeling van huurder mee bekend is dat de in 4.6.1 bedoelde zaken door de opvolgende huurder worden overgenomen.

4.6.3. In het in 4.6.2 bedoelde geval is huurder verplicht voor het verlaten van het gehuurde een beschrijving op te stellen van de zaken die door de opvolgend huurder worden overgenomen inclusief alle hierop rustende contractuele en wettelijke lasten en verplichtingen jegens NS Stations. De beschrijving dient een bepaling te bevatten waarin de opvolgend huurder verklaart NS Stations te vrijwaren tegen alle aanspraken en vorderingen ter zake de door hem over te nemen zaken. De beschrijving dient door huurder en de opvolgend huurder voor akkoord te worden ondertekend en uiterlijk bij het verlaten van het gehuurde door huurder aan NS Stations te worden overhandigd.

4.6.4. Het bepaalde in 4.6.2 en 4.6.3 is niet van toepassing indien bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde door huurder geen opvolgend huurder bekend is, of de opvolgend huurder niet tot overname bereid is.

4.6.5. Op NS Stations rust niet de verplichting zorg te dragen voor een opvolgend huurder.

4.7. Behoudens wanneer sprake is van toepasselijkheid van 4.6.2 en 4.6.3, is huurder in geen geval gerechtigd om na beëindiging van de huurovereenkomst zaken in het gehuurde achter te laten in afwachting van het antwoord op de vraag of een opvolgend huurder deze zaken wenst over te nemen, tenzij tussen NS Stations en huurder schriftelijk anders is overeengekomen. Indien huurder zich hier niet aan houdt, is 4.6.1 van toepassing.

4.8. Tijdig voor de eindoplevering van het gehuurde door huurder, dient het gehuurde door huurder en NS Stations te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie wordt door partijen een rapport opgemaakt, waarin de bevindingen ten aanzien van de staat van het gehuurde worden vastgelegd. Tevens wordt in dit rapport vastgelegd welke werkzaamheden met betrekking tot de bij de inspectie noodzakelijk gebleken verwijdering van door de huurder of zijn voorganger aangebrachte veranderingen en toevoegingen, reparaties en ten laste van huurder komend achterstallig onderhoud, nog voor rekening van huurder dienen te worden uitgevoerd alsmede de wijze waarop en de termijn waarbinnen dit zal dienen te geschieden. De inspectie van het gehuurde en de opmaak en ondertekening van het inspectierapport zal geschieden door partijen dan wel hun daartoe bevoegde vertegenwoordigers. Partijen kunnen zich achteraf niet op de onbevoegdheid van die vertegenwoordigers beroepen.

4.9. Indien huurder, na daartoe deugdelijk in de gelegenheid te zijn gesteld, niet binnen redelijke termijn meewerkt aan de inspectie en/of de vastlegging van de bevindingen en afspraken in het inspectierapport, is NS Stations bevoegd de inspectie buiten aanwezigheid van huurder uit te voeren en het rapport bindend voor partijen vast te stellen. NS Stations zal huurder onverwijld een exemplaar van dit rapport ter hand stellen.

4.10. Huurder is gehouden de door hem op basis van het inspectierapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde - of nader tussen partijen overeengekomen - termijn ten genoegen van NS Stations uit te voeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de tijdige en correcte nakoming van zijn verplichtingen, is NS Stations zonder nadere ingebrekestelling gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen.

4.11. Over de tijd die met de in dit artikel bedoelde werkzaamheden is gemoeid, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan NS Stations een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs inclusief BTW en vergoeding voor servicekosten, onverminderd aanspraken van NS Stations op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Artikel 5. Milieu

5.1. Wanneer bij aanvang van de huurovereenkomst een milieu-onderzoek met betrekking tot het gehuurde is uitgevoerd, en tijdens de duur van de huurovereenkomst of direct na de beëindiging van de huurovereenkomst - bij een gelijkwaardig onderzoek - onder, in, aan, op of rondom het gehuurde hogere concentraties van een of meer stoffen dan die waarop het eerdere onderzoek betrekking had, worden aangetroffen, dient huurder de uit de verontreiniging voortvloeiende schade te vergoeden en is huurder ten opzichte van NS Stations aansprakelijk voor kosten die verband houden met het opheffen van die verontreiniging of het treffen van maatregelen. Huurder vrijwaart NS Stations terzake tegen aanspraken en vorderingen van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

5.2. Het gestelde in 5.1 is niet van toepassing indien huurder aantoont dat de verontreiniging is ontstaan door omstandigheden die niet tot zijn risicosfeer behoren.

5.3. NS Stations vrijwaart huurder niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of het treffen van maatregelen.

5.4. NS Stations is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde of het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. De aanwezigheid van asbest vormt geen gebrek als bedoeld in art. 7:204 BW

III. Voorschriften met betrekking tot het gebruik van het gehuurde

Artikel 6. Gebruik

6.1.1. Huurder zal het gehuurde - gedurende de gehele duur van de huurovereenkomst - daadwerkelijk, geheel, behoorlijk en zelf gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst omschreven bestemming. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt huurder een direct opeisbare boete ad EUR 2.000,- te vermeerderen met EUR 500,- voor iedere dag of gedeelte van en dag dat de overtreding voortduurt. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations is het huurder niet toegestaan het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

6.1.2. Indien NS Stations redenen heeft om aan te nemen dat huurder het gehuurde zonder toestemming van NS Stations geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van NS Stations. Desgevraagd is huurder verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) aan NS Stations te verstrekken.

6.1.3. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations niet toegestaan zijn bedrijf of een overwegend gedeelte van zijn bedrijf te vervreemden, daaronder begrepen inbreng in of overname door enige andere onderneming of vervreemding van de meerderheid van de aandelen in het kapitaal van huurder, fusie en splitsing. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt huurder een direct opeisbare boete ter hoogte van vijf (5) maal de overeengekomen jaarhuur (exclusief BTW).

6.2. Huurder zal bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder eisen ten aanzien van het bedrijf van huurder, ten aanzien van het gebruik van het gehuurde, alsmede ten aanzien van alles wat in of aan het gehuurde aanwezig is) naleven en in acht nemen. Indien het gehuurde of het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort onderdeel is van een beschermd Monument in de zin van art. 3, 4, of 6 van de Monumentenwet, van een beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in art. 35 Monumentenwet, of van een door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument, dan wel gedurende de looptijd van de overeenkomst als zodanig wordt aangewezen, zal huurder alle daarmee verband houdende voorschriften naleven en in acht nemen. Eventuele bestaande of nieuw gevestigde, respectievelijk overeengekomen beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen, en voorts de aanwijzing van het gehuurde als beschermd Monument in de zin van art. 3, 4, of 6 van de Monumentenwet, van een beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in art. 35 Monumentenwet, of van een door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet aangemerkt. Onder nutsbedrijven wordt in deze huurovereenkomst tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezig houden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water, etc.

6.3. Huurder zal zich gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen alsmede naar de gebruiken omtrent huur en verhuur, de voorschriften van de overheid, van de nutsbedrijven en de verzekeraars van NS Stations.

6.4. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden die betrekking hebben op beveiliging, brandpreventie en lifttechniek slechts bedrijven inschakelen waarmee NS Stations tevoren heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP). Huurder zal zich te allen tijde houden aan de gebruiksvoorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven.

6.5. Huurder zal de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen door of namens NS Stations gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de binnen- en buitenruimten, installaties en voorzieningen van het (stations)gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Hiertoe behoren ook de aanwijzingen met betrekking tot onderhoud, aanzien, geluidsniveau, orde, brandveiligheid, parkeergedrag en het goed functioneren van de installaties respectievelijk het (stations)gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

6.6. Huurder mag bij het gebruik van het (stations)gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt geen hinder of overlast veroorzaken. Huurder zal er voor zorg dragen dat vanwege hem aanwezige derden dit evenmin doen.

6.7. Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations zaken op, aan of buiten het gehuurde aan te brengen of te hebben, zoals naamaanduidingen, reclames, (swing)borden, aankondigingen, publicaties, opstellen, getimmerten, uitstallingen, emballage, goederen, automaten, verlichting, zonwering, rolluiken, antennes met toebehoren, vlaggenmasten, ondoorzichtig gemaakte ruiten etc.

6.8. Huurder heeft het recht en de plicht tot het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en diensten welke in het belang van het goed functioneren van het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort, ter beschikking zijn of zullen zijn.

Artikel 7. (Overheids)voorschriften en vergunningen

7.1. Tenzij NS Stations aangeeft zelf (één van) de benodigde ontheffingen en/of vergunningen te zullen aanvragen, is huurder verantwoordelijk en draagt hij zorg voor het tijdig aanvragen van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder eventuele vergunningen in verband met de uitoefening van het beroep of bedrijf, waarvoor het gehuurde krachtens de huurovereenkomst is bestemd. De daaraan verbonden kosten zijn voor rekening van huurder. Weigering of intrekking daarvan zal geen aanleiding kunnen geven tot beëindiging van de huurovereenkomst of tot enige andere of verdere actie tegen NS Stations, ook niet indien de weigering en/of intrekking volgt op een door NS Stations ingediende aanvraag. De weigering en/of intrekking van ontheffingen en/of vergunningen, als hier bedoeld, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, zullen niet als gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet worden aangemerkt.

7.2. Indien op grond van overheidsvoorschriften of op grond van voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties bij aanvang van de huurovereenkomst of op een later

tijdstip in, op, of aan het gehuurde wijzigingen of voorzieningen nodig zijn in verband met de bestemming die huurder krachtens de huurovereenkomst aan het gehuurde moet geven, dient huurder die wijzigingen of voorzieningen op zijn kosten uit te voeren, zulks na voorafgaande toestemming van NS Stations. Met overheidsvoorschriften of voorschriften van andere daartoe bevoegde instanties verband houdende omstandigheden, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, zullen niet als gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet worden aangemerkt.

7.3. Indien aan, in of op het gehuurde in verband met het daarin uitgeoefende beroep of bedrijf, of in verband met de daaraan krachtens de huurovereenkomst gegeven of te geven bestemming, wijzigingen of voorzieningen noodzakelijk zijn, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een vangput bij bepaalde horecabestemmingen, is huurder, onverminderd het overigens in deze Algemene Bepalingen genoemde, ervoor aansprakelijk dat bij de uitvoering van de werkzaamheden voldaan wordt aan de ter zake door de overheid of andere daartoe bevoegde instanties gestelde of te stellen eisen. Huurder is ervoor aansprakelijk dat blijvend aan de vereisten van/in de afgegeven of af te geven vergunningen wordt voldaan. NS Stations vrijwaart huurder derhalve niet tegen (overheids)bevelen tot nader onderzoek of tot het treffen van maatregelen.

7.4. Omstandigheden die verband houden met een wijziging of vrijstelling van de krachtens het vigerende bestemmingsplan op het gehuurde of op het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort, rustende bestemming en die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, zullen niet als gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet worden aangemerkt.

Artikel 8. Appartementsrechten / winkeliersvereniging

Appartementsrechten

8.1. Indien het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, zal huurder de uit de splitsingsakte en reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht nemen. Hetzelfde geldt indien het (stations)gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.

8.2 NS Stations draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de in 8.1 bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Winkeliersvereniging / collectiviteit

8.3. Indien voor het complex (of het deel van het complex) waar het gehuurde deel van uitmaakt door NS Stations een winkeliersvereniging of andere collectiviteit is of wordt

opgericht of geaccepteerd zal huurder op eerste verzoek van NS Stations lid worden van die winkeliersvereniging / collectiviteit en de vanwege deze vereniging voor zijn rekening komende kosten voldoen.

8.4 Voor de periode gedurende welke huurder niet is aangesloten bij een bestaande vereniging of collectiviteit als bedoeld in lid 1, is hij aan NS Stations dezelfde bedragen verschuldigd als die hij als lid aan de vereniging of collectiviteit verschuldigd zou zijn.

8.5. Huurder zal gebonden zijn aan afspraken die door een vereniging of collectiviteit als bedoeld in lid 1 met NS Stations zijn of worden gemaakt.

Artikel 9. (Afvoer van) afvalstoffen

9.1. Huurder zal richtlijnen, voorschriften of aanwijzingen van de overheid of andere bevoegde instanties ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen nauwgezet naleven. Bij de niet- of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijke andere consequenties.

9.2. Huurder dient steeds en op de voorgeschreven wijze gebruik te maken van de centrale voorzieningen voor de afvoer van afvalstoffen. Indien NS Stations overgaat tot regulering van de afvalverwijdering, waaronder begrepen het gescheiden aanbieden van afval, is huurder verplicht hieraan mee te werken. Indien geen centrale voorzieningen aanwezig zijn dient huurder zelf zorg te dragen voor de regelmatige afvoer van afvalstoffen, dan wel daartoe een huurovereenkomst af te sluiten met een erkende inzamelaar van (bedrijfs)afvalstoffen.

9.3. Opslag van de eigendommen, afval(stoffen), goederen en/of materialen van welke aard dan ook van huurder, vindt uitsluitend plaats binnen het gehuurde, tenzij hiervoor met de stationsmanager of –beheerder schriftelijk een andere specifieke plaats is overeengekomen.

9.4. Huurder dient zorg te dragen dat zich buiten de ruimte van het gehuurde geen eigendommen, afval(stoffen), goederen, en/of materialen van huurder van welke aard dan ook bevinden. Indien dergelijke stoffen of zaken van huurder desondanks in de ruimte buiten het gehuurde worden aangetroffen, dienen deze terstond na eerste aanzegging namens NS Stations of de brandweer door huurder te worden verwijderd. Geeft huurder hieraan geen gevolg, dan worden deze goederen voor rekening en risico van huurder door NS Stations afgevoerd zonder enige aansprakelijkheid harerzijds.

9.5 Huurder is verplicht preventieve maatregelen te treffen om vervuiling van het gehuurde tegen te gaan en ongedierte te voorkomen.

Artikel 10. Verbodsbepalingen, veiligheidsvoorschriften en voorschriften van orde

10.1.1. Huurder zal het gehuurde overeenkomstig de aard van het door hem daarin uitgeoefende beroep of bedrijf binnen de in de huurovereenkomst genoemde openingstijden voor het publiek geopend houden en daarin daadwerkelijk zijn beroep of bedrijf uitoefenen. Bij overtreding van deze bepaling verbeurt huurder een direct opeisbare boete ad EUR 2.000,- te vermeerderen met EUR 500,- voor iedere dag of gedeelte van en dag dat de overtreding voortduurt.

10.1.2. Afwijkingen van de in de huurovereenkomst genoemde openingstijden dienen schriftelijk tussen partijen te worden overeengekomen. Partijen worden geacht bindende overeenstemming te hebben bereikt over afwijkende openingstijden, indien een meerderheid van tenminste 55% van de in het (stations)gebouw gevestigde huurders (waaronder voor de toepassing van dit artikel niet worden begrepen de huurders van kantoorruimte) instemt met een schriftelijk voorstel van NS Stations tot wijziging van de openingstijden. Ten behoeve van de procentuele berekening worden de tot het concern van NS behorende rechtspersonen, organisaties en instellingen als huurder aangemerkt en wordt NS Stations aangemerkt als huurder van leegstaande commerciële ruimten.

10.2. Het is huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations niet toegestaan de dienst- en installatieruimten, de platten, daken, goten en de niet voor algemeen gebruik bestemde plaatsen van het gehuurde of het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort, te betreden of te laten betreden of vervoermiddelen te stallen op andere dan de daartoe bestemde plaatsen.

10.3. Het is huurder voorts niet toegestaan:

- a. in, op, aan of in de directe omgeving van het gehuurde milieugevaarlijke zaken te hebben, waaronder stankverspreidende, brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen of zaken;
- b. vloeren van het gehuurde en van het (stations)gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt hoger te belasten dan bouwtechnisch toelaatbaar is of in de standaard cascoregeling is aangegeven;
- c. het gehuurde zodanig te gebruiken dat door dit gebruik bodem- of andere milieuverontreiniging optreedt, schade aan het gehuurde kan ontstaan of het aanzien van het gehuurde kan worden geschaad, waaronder mede wordt verstaan het gebruiken van transportmiddelen waardoor vloeren en wanden kunnen worden beschadigd;
- d. wijzigingen of voorzieningen aan te brengen in, op of aan het gehuurde die in strijd zijn met voorschriften van de overheid en van de nutsbedrijven danwel met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven of met andere beperkte rechten, of die voor andere huurders of omwonenden tot overlast leiden dan wel deze hinderen in hun gebruik;

- e. vluchtwegen (gangen, nooduitgangen) op enige wijze tijdelijk of blijvend te blokkeren d.m.v. obstakels of sloten die niet in één beweging zonder sleutel van binnenuit te openen zijn;
- f. ruimten waarin zich technische installaties bevinden te gebruiken voor opslag van brandbare, brandgevaarlijke en bij brand gevaar opleverende materialen of goederen;
- g. meter-, schakel- en verdeelkasten en luchtbehandelingsruimten te gebruiken voor opslag van andere materialen en goederen dan die welke voor onderhoud van de installaties noodzakelijk zijn.

10.4. Met betrekking tot de tijden waarbinnen en de wijze waarop bevoorrading van het gehuurde en laden en lossen plaatsvindt zal huurder zich gedragen naar de voorschriften van de overheid en andere bevoegde instanties, alsook naar de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen van NS Stations.

10.5. Het bevoorraden van winkels en het afvoeren van huisvuil mag de transferfunctie van het station nimmer belemmeren en mag behoudens toestemming van NS Stations nimmer plaatsvinden tijdens spitsuren. Tijdens spitsuren is het in ieder geval nimmer toegestaan om met containers, electro-karren en overige grote voertuigen of transportmiddelen door of over het station te rijden of op een andere manier reizigers te hinderen. De spitsuren zijn dagelijks van 07.00 – 09.30 uur en van 16.00 – 19.30 uur.

10.6. Ambulante verkoop, het uitdelen van folders en/of producten, fondsenwerving alsmede het houden van (markt)onderzoeken is niet toegestaan, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations en met inachtneming van de daartoe door NS Stations voorgescreven procedures en regels.

10.7.1. Huurder zal het gehuurde voorzien en voorzien houden van alle op grond van de geldende overheidsvoorschriften verplicht aanwezige brandblusmiddelen en van alle met de brandveiligheid en brandpreventie verband houdende voorzieningen, voor zover deze niet tot het casco behoren conform de standaard cascoregeling. Huurder zal deze brandblusmiddelen en voorzieningen op zijn kosten in goede staat onderhouden. Huurder mag ten aanzien van werkzaamheden die betrekking hebben op brandveiligheid en preventie slechts bedrijven inschakelen waarmee NS Stations tevoren

heeft ingestemd en die zijn erkend door het Nationaal Centrum voor Preventie (NCP). Huurder zal zich te allen tijde houden aan de (gebruiks)voorschriften die door deze bedrijven worden afgegeven.

10.7.2. Huurder zal brandblusvoorzieningen, vluchtwegen en nooddeuren in het gehuurde te allen tijde vrijhouden. Indien zich in het gehuurde brandblusmiddelen of andere met de brandveiligheid verband houdende voorzieningen bevinden, zal huurder NS Stations steeds toegang tot de betreffende ruimte(s) verlenen ten behoeve van controle en eventueel onderhoud van deze middelen.

10.8. Indien tot het gehuurde een (dienst)lift, rolbaan, roltrap, automatisch deurmechanisme of een soortgelijke voorziening behoort dan wel het gehuurde per een of meer van genoemde of soortgelijke voorzieningen bereikbaar is, zal huurder uitsluitend op eigen risico van deze voorzieningen gebruik maken. Alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens NS Stations, de betrokken installateurs of de overheid, dienen nauwkeurig door huurder te worden nageleefd. NS Stations mag - indien en zolang dit noodzakelijk is - genoemde voorzieningen buiten bedrijf stellen zonder dat huurder recht op een schadeloosstelling of vermindering van de huur kan doen gelden. Voor reizigers bestemde liften, rolbanen en roltrappen mogen niet voor het transport van goederen worden gebruikt, behoudens met voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations.

10.9. Indien huurder gebruik maakt van zijn bevoegdheid van artikel 7:206 lid 3 BW, zal hij NS Stations daarvan per aangetekende brief in kennis stellen onder gelijktijdige vermelding van een gespecificeerde opgave van de door huurder te verrichten werkzaamheden en de daarmee gemoeid zijnde kosten alsmede van de hinder die de werkzaamheden voor andere huurders van NS Stations en omwonenden meebrengt, met opgave van de maatregelen die huurder zal treffen om deze hinder tot een minimum te beperken. Huurder verplicht zich voorts de door hem zelf uit te voeren werkzaamheden adequaat, efficiënt en zonder onderbreken op de kortst mogelijke termijn te voltooien.

10.10.1. Behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations is het huurder niet toegestaan gebruik te maken van door NS Groep N.V. ("NS") of door aan NS gelieerde ondernemingen geregistreerde en/of gebruikte woord- en/of beeldmerken, danwel inbreuk te maken op aan NS of aan NS gelieerde ondernemingen toebehorende intellectuele eigendomsrechten.

10.10.2. Huurder zal ervoor zorg dragen dat in zijn reclame-uitingen de belangen en het imago van NS en aan NS gelieerde ondernemingen niet worden geschaad. Huurder zal slechts

na schriftelijke toestemming van NS Stations mogen aanhaken bij reclame-uitingen van NS of van aan NS gelieerde ondernemingen.

10.11 Het is huurder niet toegestaan mee te werken aan het tot stand komen van reglementen, besluiten e.d. van een collectiviteit van huurders of gebruikers welke in strijd zijn met de huur-overeenkomst.

IV. Veranderingen en toevoegingen

Artikel 11. Veranderingen en toevoegingen

11.1. Huurder is niet bevoegd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations veranderingen en toevoegingen in, op, of aan het gehuurde aan te brengen. Onder veranderingen en toevoegingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in de gevels, vloeren en wanden.

11.2. Huurder heeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van NS Stations nodig voor de afbouw van het gehuurde dan wel het geheel of gedeeltelijk veranderen van de inrichting of gedaante van het gehuurde.

11.3. Tenzij partijen schriftelijk anders zijn overeengekomen verleent NS Stations geen toestemming voor de afbouw van het gehuurde of voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen, wanneer deze niet in overeenstemming zijn met de in de standaard cascoregeling vervatte technische voorschriften of het vigerend retailbeeld, of wanneer zwaarwegende bezwaren aan de zijde van NS Stations zich tegen het aanbrengen daarvan verzetten. Van een zwaarwegend bezwaar is in ieder geval sprake indien de voorgestelde verandering / toevoeging niet zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt kan worden en huurder indien NS Stations daarom vraagt ter zake die kosten geen (extra) financiële zekerheid stelt en /of wanneer de voorgestelde toevoeging / verandering niet nodig is voor een doelmatig gebruik van het gehuurde.

11.4. Huurder dient een eventueel verzoek om toestemming van NS Stations voor de afbouw van het gehuurde of voor andere veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde vergezeld te doen gaan van de digitale bouwtekeningen, conform het daaromtrent bepaalde in de standaard cascoregeling.

11.5. NS Stations heeft het recht om met betrekking tot alle door huurder gewenste veranderingen of toevoegingen voorschriften te geven, zoals ten aanzien van de uitvoering, plaats, afmeting en materiaalkeuze, welke voorschriften huurder zal naleven.

11.6. Huurder zal de mondelinge en schriftelijke aanwijzingen in acht nemen die door of namens NS Stations worden gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van de door huurder aan te brengen veranderingen en toevoegingen. Huurder is eveneens gehouden tot naleving van de voorschriften van daartoe bevoegde instanties met betrekking tot door huurder aangebrachte veranderingen of toevoegingen.

11.7. NS Stations heeft het recht om met betrekking tot de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen extra zekerheid te verlangen, bijvoorbeeld door middel van een verhoging van de bankgarantie, of de waarborgsom, waarvan de omvang zal afhangen van de aard en ingrijpendheid van de door huurder gewenste veranderingen en/of toevoegingen, zulks ter bepaling door NS Stations.

11.8. Door huurder al dan niet met toestemming van NS Stations aangebrachte veranderingen en toevoegingen maken geen deel uit van het gehuurde. De artikelen 7:204 t/m 209 BW zijn niet van toepassing op de door huurder of zijn voorganger(s) aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of toevoegingen. Met die veranderingen of toevoegingen verband houdende omstandigheden die rechtstreeks of indirect tot gevolg hebben dat het gehuurde of delen daarvan, aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat deze hiervan op grond van de huurovereenkomst mocht verwachten, worden niet als gebreken aangemerkt in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet.

11.9. In, op of aan het gehuurde aanwezige veranderingen en toevoegingen die niet tot het standaard casco behoren, zoals omschreven in de standaard casco regeling, maken geen deel uit van het gehuurde, ook niet indien deze door NS Stations in opdracht of op verzoek van de vorige huurder in, op of aan het gehuurde zijn aangebracht, tenzij hiervan uitdrukkelijk in de beschrijving als bedoeld in 1.3 wordt afgeweken. Huurder is bevoegd deze veranderingen en toevoegingen bij aanvang van de huurovereenkomst te verwijderen, mits dit geschiedt zonder beschadiging van het gehuurde en met inachtneming van de vereiste ontheffingen en/of vergunningen, waaronder eventuele bouwvergunningen. Indien huurder de veranderingen en toevoegingen verwijdert komen alle daarmee verband houdende kosten voor zijn rekening. Indien huurder de veranderingen en toevoegingen niet verwijdert, wordt hij geacht deze van zijn voorganger te hebben overgenomen, inclusief alle hierop rustende contractuele en wettelijke lasten en verplichtingen jegens NS Stations, waaronder de verplichting tot verwijdering als bedoeld in 4.4, ook indien tussen huurder en zijn voorganger geen beschrijving als bedoeld in 4.6.3 is opgesteld.

11.10. Indien de in dit artikel bedoelde veranderingen of toevoegingen of daarmee verband houdende omstandigheden, rechtstreeks of indirect tot gevolg hebben dat het gehuurde, of delen daarvan, aan de huurder niet het genot kunnen verschaffen dat deze hiervan op

grond van de huurovereenkomst mocht verwachten, worden deze niet als gebreken aangemerkt in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet. De artikelen 7:204 t/m 209 BW zijn op de veranderingen en toevoegingen niet van toepassing. NS Stations kan niet kan worden aangesproken tot herstel, en is niet aansprakelijk voor enige schade aan de zijde van huurder, en huurder kan geen beroep doen op huurprijsvermindering, verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting en heeft geen recht op (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst, in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van die veranderingen en toevoegingen of daarmee verband houdende omstandigheden

11.11. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van alle door huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of toevoegingen als bedoeld in dit artikel, daaronder begrepen veranderingen die huurder geacht wordt te hebben overgenomen van zijn voorganger.

11.12. Huurder is verplicht alle door huurder aan het gehuurde aangebrachte veranderingen of toevoegingen als bedoeld in dit artikel, daaronder begrepen veranderingen die huurder geacht wordt te hebben overgenomen van zijn voorganger, alsmede alle niet tot het casco behorende zaken tegen brandschade te verzekeren en verzekerd te houden.

V. **Betalingsverplichtingen huurder**

Artikel 12. Huurprijswijziging

12.1 Een in de huurovereenkomst overeengekomen periodieke wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.

12.2. Indien nadere vaststelling van de huurprijs overeenkomstig de wet heeft plaatsgevonden vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs plaats per 1 januari volgend op het kalenderjaar waarin de nieuw vastgestelde huurprijs is ingegaan, onder toepassing van de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de overeenkomstig de wet vastgestelde huurprijs, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand gedeeld door het indexcijfer van de

kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de datum waarop de overeenkomstig de wet herziene huurprijs is ingegaan. Alle daarop volgende periodieke indexeringen vinden weer plaats conform 12.1. Het bepaalde in dit artikellid geldt eveneens indien op andere wijze (tussentijdse) aanpassing van de huurprijs heeft plaatsgevonden – niet zijnde een in 12.1 bedoelde periodieke indexering.

12.2. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd. Alle daarop volgende periodieke indexeringen vinden weer plaats conform 12.1.

12.3. Een geïndexeerde huurprijs is opeisbaar verschuldigd, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

12.4. Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.

Artikel 13. Bankgarantie of waarborgsom

13.1. Huurder zal bij ondertekening van de huurovereenkomst aan NS Stations een bankgarantie afgeven. De bankgarantie dient als waarborg voor de juiste nakoming van huurders verplichtingen uit de huurovereenkomst en tot verhaal van alle schade aan de zijde van NS Stations in geval huurder tekortschiet in de nakoming van enige uit hoofde van de huurovereenkomst of de wet op hem rustende verbintenis, of bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ten gevolge van opzegging door de curator of NS Stations bij faillissement van huurder of door huurder en de bewindvoerder bij surséance van betaling of toepassing van de schuldsaneringsregeling (WSNP). De bankgarantie zal worden opgesteld overeenkomstig een door NS Stations aangegeven model, zulks ter grootte van het in de huurovereenkomst weergegeven bedrag. Deze bankgarantie dient mede te gelden voor de verlengingen van de huurovereenkomst inclusief wijzigingen daarvan en dient geldig te blijven tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd. Bovendien

dient deze bankgarantie te gelden voor de rechtsopvolger(s) van NS Stations. De bankgarantie dient te zijn opgesteld in de Nederlandse taal en op de bankgarantie dient Nederlands recht van toepassing te zijn. Ook is bij uitsluiting de Nederlandse rechter bevoegd kennis te nemen van geschillen tussen de garantieverstrekende partij, huurder en/of NS Stations.

13.2. Als tussen partijen in afwijking van 13.1 is afgesproken dat huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst aan NS Stations een waarborgsom stort naast of in plaats van een bankgarantie, betaalt huurder een bedrag ter grootte van het bedrag zoals vermeld in de huurovereenkomst, te verhogen met daarover verschuldigde BTW, welke waarborgsom dient tot waarborg voor de juiste nakoming van huurders verplichtingen en tot verhaal van alle schade aan de zijde van NS Stations in geval huurder tekortschiet in de nakoming van enige uit hoofde van deze huurovereenkomst of de wet op hem rustende verbintenissen, of bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ten gevolge van opzegging door de curator of NS Stations bij faillissement van huurder of ten gevolge van opzegging door huurder en de bewindvoerder bij surséance van betaling of toepassing van de schuldsaneringsregeling (WSNP). Bovendien dient deze waarborgsom te gelden voor de rechtsopvolger(s) van NS Stations.

13.3. Huurder heeft geen aanspraak op verrekening van enig bedrag met de bankgarantie of de waarborgsom.

13.4. Ingeval de bankgarantie of de waarborgsom geheel of gedeeltelijk is aangesproken, zal huurder op eerste verzoek van NS Stations zorg dragen voor een nieuwe of aanvullende bankgarantie of waarborgsom, die voldoet aan het gestelde in dit artikel.

13.5. Huurder is verplicht om, na opwaartse aanpassing van de huurprijs, van de vergoeding voor leveringen en diensten of het voorschot daarop en van de geldende omzetbelasting, op eerste verzoek van NS Stations terstond een nieuwe bankgarantie te doen afgeven tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting, danwel de waarborgsom aan te vullen tot de nieuwe betalingsverplichting.

13.6. Voor het ingaan van elke nieuwe huurperiode uit hoofde van een huurverlenging zal huurder op eerste verzoek van NS Stations zorg dragen voor een nieuwe bankgarantie tot een bedrag aangepast aan de nieuwe betalingsverplichting danwel zal huurder de waarborgsom aanvullen tot de nieuwe betalingsverplichting.

13.7. NS Stations zal een door huurder betaalde waarborgsom, verminderd met hetgeen zij op grond van deze huurovereenkomst of de wet nog van huurder heeft te vorderen, uiterlijk zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de

huurovereenkomst is beëindigd aan huurder terugbetalen. NS Stations zal over de waarborgsom geen rente verschuldigd zijn.

Artikel 14. Betalingen

14.1. De betaling van de huurprijs en van al hetgeen verder krachtens de huurovereenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldag in wettig Nederlands betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op NS Stations heeft of meent te hebben - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door NS Stations op te geven rekening. Het staat NS Stations vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling.

14.2. NS Stations is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door haar van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. Artikel 6:50 BW is niet van toepassing.

14.3. Telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan, verbeurt huurder aan NS Stations van rechtswege per kalendermaand vanaf de vervaldag van dat bedrag een direct opeisbare boete van 2% van het verschuldigde per kalendermaand, waarbij elke ingetreden maand als een volle maand geldt, met een minimum van € 300,00 per maand.

Artikel 15. Kosten, verzuim

15.1. In alle gevallen waarin NS Stations een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan huurder doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen huurder om deze tot nakoming van de huurovereenkomst of tot ontruiming te dwingen, is huurder verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte - met uitzondering van de ingevolge een definitieve rechterlijke beslissing door NS Stations te betalen proceskosten
- aan NS Stations te voldoen.

15.2. Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

15.3. Indien huurder zijn verplichtingen uit de overeenkomst niet volledig, juist en tijdig nakomt en NS daartegen, al dan niet uit onwetendheid, niet optreedt leidt zulks niet tot rechtsverwerking en mag huurder daaruit nimmer afleiden dat NS afstand doet van haar rechten daaronder begrepen aanspraken op boeten, nakoming, ontbinding en schadevergoeding.

Artikel 16. Boetebepaling

16.1. Indien huurder zich, na voor zover vereist door NS Stations behoorlijk in gebreke te zijn gesteld, niet houdt aan de in de huurovereenkomst opgenomen voorschriften, verbeurt huurder aan NS Stations, voor zover geen specifieke boete is overeengekomen, een direct opeisbare boete van € 400,00 per dag voor elke dag dat huurder tekortschiet.

16.2. De boetebetalingen in de huurovereenkomst laten onverlet het recht van NS Stations op volledige schadevergoeding. Het bepaalde in artikel 6:92 lid 2 en lid 3 BW is niet van toepassing.

Artikel 17. Omzetbelasting

17.1. Indien partijen een met omzetbelasting belaste verhuur zijn overeengekomen, verklaren huurder en NS Stations uitdrukkelijk dat bij het vaststellen van de huurprijs uitgangspunt is geweest dat huurder het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

17.2. Huurder en NS Stations maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van artikel 6a Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 , af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur en te volstaan met een door huurder in te vullen en te ondertekenen verklaring. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst en de verklaring ten behoeve van belaste verhuur, mede ten behoeve van de rechtsoptvolgers van NS Stations, dat hij het gehuurde voor tenminste het bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken of laten gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting, zodanig dat kan worden geopteerd voor een met omzetbelasting belaste (ver)huur.

17.3.1. Indien huurder het gehuurde niet (meer) gebruikt voor prestaties die recht geven op aftrek van omzetbelasting en daardoor de uitzondering op de vrijstelling van afdracht van omzetbelasting over de huur wordt beëindigd, is huurder niet langer omzetbelasting over de huurprijs aan NS Stations verschuldigd, doch dan is huurder met ingang van de datum waarop die beëindiging van kracht wordt, naast de huurprijs in plaats van omzetbelasting een zodanige afzonderlijke vergoeding aan NS Stations verschuldigd dat deze volledig wordt gecompenseerd voor:

- a. De als gevolg van het beëindigen van de optie voor NS Stations niet (langer) aftrekbare omzetbelasting op de exploitatiekosten van het gehuurde of investeringen daarin.
- b. De omzetbelasting die NS Stations als gevolg van het beëindigen van de optie wegens herrekening als bedoeld in artikel 15 lid 4 van de Wet op de omzetbelasting

1968 of herziening als bedoeld in de artikelen 11 tot en met 13 van de Uitvoeringsbeschikking omzetbelasting 1968 aan de fiscus moet betalen.

c. Alle overige schade die NS Stations door het beëindigen van de optie lijdt.

17.3.2. Het door NS Stations door het beëindigen van de optie te lijden financiële nadeel wordt door huurder aan NS Stations voldaan steeds gelijktijdig met de periodieke huurprijsbetalingen en wordt, met uitzondering van de schade als bedoeld in 17.3.1 sub a, zo mogelijk door middel van een annuïteit, gelijkelijk verdeeld over de resterende duur van de lopende huurperiode. Bovenbedoelde bedragen zijn terstond, volledig en ineens van huurder opeisbaar als de huurovereenkomst om welke reden dan ook tussentijds wordt beëindigd.

17.4. Het in 17.3.1 sub b gestelde is niet van toepassing indien bij het sluiten van de onderhavige huurovereenkomst de herzieningsperiode voor de aftrek van voorbelasting ter zake van het gehuurde is verstreken.

17.5. Wanneer zich een situatie als bedoeld in 17.3.1 voordoet, zal NS Stations aan huurder berichten welke bedragen door NS Stations aan de fiscus moeten worden betaald en inzicht geven in de overige schade als bedoeld in 17.3.1 sub c. NS Stations zal haar medewerking verlenen indien huurder de opgave van NS Stations wil laten controleren door een onafhankelijke register-accountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

17.6. Ingeval in enig boekjaar niet is voldaan aan de verplichting het gehuurde te (laten) gebruiken voor doeleinden als weergegeven in 17.1, stelt huurder NS Stations binnen vier weken na afloop van het desbetreffende boekjaar door middel van een door hem (huurder) ondertekende verklaring hiervan in kennis. Binnen dezelfde termijn zendt huurder een afschrift van die verklaring aan de Inspecteur der Omzetbelasting.

17.7. Indien huurder niet voldoet aan de informatieverplichting als bedoeld in 17.6 en/of niet voldoet aan de verplichting tot ingebruikname als bedoeld in 17.9, of achteraf blijkt dat huurder van een onjuist uitgangspunt is uitgegaan en NS Stations daardoor naar achteraf blijkt ten onrechte omzetbelasting over de huurprijs in rekening heeft gebracht, is huurder in verzuim en is NS Stations gerechtigd het daardoor ontstane financiële nadeel op huurder te verhalen. Dit nadeel betreft de volledige ter zake door NS Stations alsnog aan de fiscus verschuldigde omzetbelasting vermeerderd met rente, eventuele verhogingen, alsmede verdere kosten en schade. Het in dit lid gestelde voorziet in een schadevergoedingsregeling voor het geval de optie met terugwerkende kracht mocht worden beëindigd, zulks naast de in 17.3.1 weergegeven regeling. De extra schade die voor NS Stations uit die terugwerkende kracht voortvloeit, is terstond, volledig en ineens

van huurder opeisbaar. NS Stations zal zijn medewerking verlenen indien huurder de opgave van deze extra schade van NS Stations wil laten controleren door een onafhankelijke registeraccountant. De kosten hiervan zijn voor rekening van huurder.

17.8. Het in 17.3.1, 17.3.2, 17.5 en 17.7 gestelde is eveneens van toepassing indien NS Stations eerst na, al dan niet tussentijdse, beëindiging van de huurovereenkomst wordt geconfronteerd met schade door de beëindiging van de voor partijen geldende optie, welke schade alsdan terstond, volledig en ineens door NS Stations opeisbaar is.

17.9. Onverkort het overigens in deze huurovereenkomst ter zake bepaalde, zal huurder het gehuurde in elk geval, met toepassing van het optierecht, in gebruik nemen of in gebruik laten nemen voor het einde van het boekjaar volgend op het boekjaar waarin huurder het gehuurde is gaan huren.

Artikel 18. Overige belastingen, lasten, heffingen, premies e.d.

18.1. Voor rekening van huurder komen, ook als NS Stations daarvoor wordt aangeslagen:

- a. de onroerende zaakbelasting ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene ruimten en zogenaamde gemeenschappelijke ruimten;
- b. milieuheffingen waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en de bijdrage zuiveringskosten afvalwater en iedere andere bijdrage uit hoofde van milieubescherming;
- c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
- d. rioolrecht;
- e. overige bestaande of toekomstige belastingen, waaronder mede begrepen belastingen die worden geheven voor voorzieningen in openbaar gebied zoals vlaggenbelasting en reclamebelasting, precariorechten, lasten, heffingen en retributies:
 - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
 - ter zake van goederen van huurder;
 - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet aan huurder in gebruik zou zijn gegeven.

18.2. Indien de voor rekening van huurder komende lasten, rechten of belastingen bij NS Stations worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek van NS Stations aan laatstgenoemde worden voldaan.

18.3. Indien in verband met de aard of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder voor het gehuurde, dan wel het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort, een hogere dan normale premie van brandverzekering voor opstal of inventaris en goederen aan NS Stations in rekening wordt gebracht, zal huurder het meerdere boven de normale premie aan NS Stations vergoeden. NS Stations is vrij in de keuze van de verzekeringsmaatschappij, de bepaling van de verzekerde waarde en de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie. Onder "normale premie" wordt verstaan de premie die NS Stations, bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur kan bedingen voor het verzekeren van het gehuurde respectievelijk zijn inventaris en goederen, tegen brandrisico op het moment direct voorafgaande aan het afsluiten van deze huurovereenkomst, zonder daarbij rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep, alsmede - gedurende de duur van de huurovereenkomst - elke aanpassing van deze premie, die niet een gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico.

Artikel 19. Hoofdelijkheid

19.1. Indien verscheidene (natuurlijke of rechts-)personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens NS Stations aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen.

19.2. Uitstel van betaling of kwijtschelding door NS Stations aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

19.3. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

VI. Onderhoud en Servicekosten

Artikel 20. Onderhoud, herstel en vernieuwing

20.1. NS Stations is niet gehouden tot het verrichten van werkzaamheden of het dragen van kosten ter zake van werkzaamheden indien het onmogelijk is deze werkzaamheden te verrichten, danwel uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van NS Stations kunnen worden geveerd, danwel de werkzaamheden betrekking hebben op gebreken voor het ontstaan waarvan huurder jegens NS Stations aansprakelijk is, of die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen.

20.2 De verdeling van de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het gehuurde door NS Stations en huurder vindt plaats op de in de huurovereenkomst omschreven wijze.

20.3.1. Indien en voor zover de huurovereenkomst niet voorziet in een (uitputtende) regeling met betrekking tot de verdeling van de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het gehuurde, geldt het navolgende.

20.3.2. Voor rekening van NS Stations zijn de kosten van de hierna in 20.3.5 weergegeven onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden aan het gehuurde.

20.3.3. Voor rekening van huurder zijn de kosten van alle overige onderhouds-, herstel-, en vernieuwingswerkzaamheden, waaronder begrepen de kosten van inspecties en keuringen aan het gehuurde. Indien het gehuurde behoort tot een (stations)gebouw of complex, geldt het bovenstaande eveneens voor de kosten van de bedoelde werkzaamheden ten behoeve van het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort, zoals werkzaamheden aan gemeenschappelijke installaties, ruimten en andere gemeenschappelijke voorzieningen, welke naar rato aan huurder zullen worden doorberekend.

20.3.4. Tenzij partijen anders zijn overeengekomen, worden de in 20.3.5 en 20.3.6 bedoelde werkzaamheden verricht door, dan wel in opdracht van de partij voor wiens rekening die werkzaamheden zijn. Partijen dienen tijdig tot het verrichten van bedoelde werkzaamheden over te gaan.

20.3.5. Voor rekening van NS Stations zijn de kosten van:

- a. onderhoud, herstel en vernieuwing van constructieve onderdelen van het gehuurde, zoals funderingen, kolommen, balken, bouwvloeren, daken, platten, bouwmuren;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van tot het gehuurde behorende trappen, traptreden, rioeringen, goten;
- c. vernieuwing van tot het casco behorende installaties;
- d. het buitenschilderwerk.

20.3.6. Ter verduidelijking dan wel in afwijking of in aanvulling op 20.3.3. zijn voor rekening van huurder:

- a. het uitwendig onderhoud indien en voor zover het werkzaamheden betreft die moeten worden beschouwd als kleine herstellingen in de zin van de wet, alsmede inwendig onderhoud niet zijnde onderhoud als bedoeld in 20.3.5, een en ander onverminderd het hier verder bepaalde;
- b. onderhoud, herstel en vernieuwing van hang- en sluitwerk, beglazing en glasdeuren, spiegel-, venster- en andere ruiten;
- c. onderhoud, herstel en vernieuwing van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering;
- d. onderhoud, herstel en vernieuwing van schakelaars, stopcontacten, belinstallaties, verlichting (inclusief armaturen), accu's, stoffering, binnenschilderwerk, pantryinrichting, sanitair;
- e. onderhoud, herstel en vernieuwing van leidingen en kranen van gas, water en elektriciteit, brand-, braak- en diefstalpreventieve voorzieningen met al wat daartoe behoort;
- f. onderhoud, herstel en vernieuwing van nood- en vluchtwegverlichting;
- g. onderhoud, controle en vernieuwing van brandblusmiddelen en brandmeldinstallaties;
- h. onderhoud, herstel en vernieuwing van erfafscheidingen, tuin en erf waaronder de bestrating;
- i. het periodiek en correctief onderhoud, alsmede de periodieke keuringen en het afstandsbeheer van de tot het gehuurde behorende technische installaties, waaronder mede begrepen vernieuwing van onderdelen; Indien deze werkzaamheden door huurder zelf worden verricht (en dus niet door NS Stations worden verricht en via de servicekosten aan huurder in rekening worden gebracht) is huurder slechts gerechtigd deze werkzaamheden te laten uitvoeren door bedrijven die door NS Stations zijn goedgekeurd.
- j. al dan niet van overheidswege voorgeschreven en andere redelijkerwijs noodzakelijk geachte (zowel periodieke als incidentele) keuringen en inspecties op het gebied van hygiëne, deugdelijkheid en veiligheid of ter controle van de goede werking van tot het gehuurde of zijn onroerende aanhorigheden behorende (al dan niet technische) installaties;

k. onderhoud, herstel en vernieuwing van zaken die door of vanwege huurder al dan niet uit hoofde van een aan huurder door NS Stations ter beschikking gestelde stelpost, zijn of worden aangebracht.

l. de zorg voor het schoonmaken en schoonhouden van het gehuurde, zowel in- als uitwendig, waaronder mede wordt verstaan het schoonhouden van ramen, van rolluiken, jaloezieën, markiezen en andere zonwering, kozijnen en gevels van het gehuurde, alsook het verwijderen van graffiti aangebracht op het gehuurde;

m. de zorg voor het legen van vetvangputten, het schoonmaken en ontstoppen van putten, goten en alle afvoeren/rioleringen tot aan de gemeentelijke hoofdriolering van het gehuurde, het vegen van schoorstenen en het reinigen van ventilatiekanalen.

20.3.7. Indien huurder voor zijn rekening komende werkzaamheden laat uitvoeren door de storingsorganisatie van NS Stations komen de kosten daarvan volledig voor zijn rekening, inclusief eventuele voorrijdkosten en 15% opslag.

20.4. Onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, daaronder begrepen veranderingen of toevoegingen die huurder geacht wordt te hebben overgenomen van zijn voorganger zijn voor rekening van huurder.

20.5.1 Huurder dient NS Stations op haar verzoek aan te tonen tijdig en volledig aan de in 20.3.6 sub a t/m m genoemde verplichtingen tot het verrichten van onderhoud, herstel, controle en vernieuwing te hebben voldaan; bij kritische installaties zoals afzuiginstallaties en brandmeldinstallaties dient huurder zulks aan te tonen door middel van de daartoe geëigende middelen zoals gecertificeerde registraties en onderhoudsrapporten.

20.5.2. Indien huurder na aanmaning nalaat voor zijn rekening komend onderhoud, herstel, controle of vernieuwing uit te voeren - dan wel indien naar het oordeel van NS Stations deze werkzaamheden op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd, of huurder niet kan aantonen tijdig en volledig aan zijn verplichtingen te hebben voldaan, is NS Stations gerechtigd de door haar noodzakelijk geachte onderhouds-, herstel- controle of vernieuwingswerkzaamheden voor rekening en risico van huurder te verrichten of te doen verrichten.

20.6. Indien door en voor rekening van huurder uit te voeren werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is NS Stations gerechtigd deze terstond voor huurders rekening te verrichten of te doen verrichten. NS Stations is gerechtigd een toeslag van 2% bij huurder in rekening te brengen, over de kosten, verband houdende met de door NS Stations

ingevolge dit artikel uit te voeren onderhouds-, herstel- of vernieuwingswerkzaamheden, onverminderd de aanspraken die NS Stations uit hoofde van de wet dan wel deze huurovereenkomst op huurder heeft. Artikel 6:92 lid 2 en lid 3 BW is niet van toepassing.

20.7. Bij door NS Stations uit te voeren onderhouds-, herstel-, of vernieuwingswerkzaamheden zal NS Stations tevoren met huurder overleggen op welke wijze daarbij zoveel mogelijk met diens belangen rekening kan worden gehouden. Vinden deze werkzaamheden op wens van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder.

20.8. Huurder is aansprakelijk voor het goed en vakkundig gebruik en onderhoud van de technische installaties in het gehuurde. Huurder is eveneens aansprakelijk voor het door hem of in zijn opdracht aan de installaties uitgevoerde onderhoud. De omstandigheid dat het onderhoud is uitgevoerd door een door NS Stations goedgekeurd bedrijf ontslaat huurder niet van deze aansprakelijkheid.

20.9. Huurder zal NS Stations onverwijld schriftelijk in kennis stellen van gebreken aan het gehuurde. Huurder geeft NS Stations in dat bericht een redelijke termijn, die behoudens in geval van calamiteiten, tenminste zes weken bedraagt om een aanvang te maken met het verhelpen van een voor rekening van NS Stations komend gebrek.

20.10 Indien huurder en NS Stations overeen zijn gekomen dat voor rekening van huurder komende werkzaamheden niet in opdracht van huurder maar als onderdeel van de leveringen en diensten door NS Stations worden uitgevoerd, worden de kosten hiervan door NS Stations via de servicekosten aan huurder doorberekend.

Artikel 21. Leveringen en diensten / promotiekosten

21.1. Boven de huurprijs zijn voor rekening van huurder de kosten van door of via NS Stations te verlenen leveringen en diensten (servicekosten).

21.2. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten, tenzij het gehuurde geen afzonderlijke aansluitingen heeft en/of NS Stations als onderdeel van de overeengekomen leveringen en diensten hiervoor zorgdraagt.

21.3. Indien tussen partijen geen bijkomende leveringen en diensten zijn overeengekomen, sluit huurder voor eigen rekening en risico overeenkomsten tot levering van water en energie af alsmede door NS Stations vooraf goed te keuren servicecontracten met betrekking tot de tot het gehuurde behorende installaties.

21.4. Indien partijen zijn overeengekomen dat door of vanwege NS Stations bijkomende leveringen en diensten worden verzorgd, stelt NS Stations de daarvoor door huurder verschuldigde vergoeding vast op basis van de kosten die met de leveringen en diensten en de daaraan verbonden administratieve werkzaamheden zijn gemoeid. Voor zover het gehuurde behoort tot een (stations)gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten, stelt NS Stations het redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. NS Stations hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt. Als een of meer gedeelten van het (stations)gebouw of complex niet in gebruik zijn, draagt NS Stations er bij de bepaling van huurders aandeel zorg voor dat dit niet hoger wordt dan wanneer het (stations)gebouw of complex volledig in gebruik zou zijn. Indien in het gehuurde een tussenmeter aanwezig is zal huurder de meterstanden periodiek of op verzoek van NS Stations doorgeven aan NS Stations.

NS Stations is steeds bevoegd de aldus doorgegeven meterstanden te controleren.

21.5. Als in het kader van door of vanwege NS Stations te verzorgen leveringen en diensten is overeengekomen dat de daarmee verband houdende werkzaamheden in opdracht van NS Stations geschieden, mag huurder die werkzaamheden niet zelf (laten) uitvoeren.

21.6. NS Stations verstrekt huurder over elk jaar een rubrieksgewijs overzicht van de kosten van de leveringen en diensten en, voor zover van toepassing, van het aandeel van huurder in die kosten.

21.7. Na het einde van de huur wordt een overzicht verstrekt over de periode waarover dit nog niet was geschied.

21.8. Wat blijkt uit het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door NS Stations te veel is ontvangen, wordt na verstrekking van het overzicht bijbetaald of terugbetaald. Partijen zullen geen aanspraak maken op verrekening of opschorting voor het in 21.6 bedoelde overzicht door NS Stations is verstrekt. Betwisting van de juistheid van het overzicht kan niet leiden tot verrekening of opschorting van enige betalingsverplichting. Bij- of terugbetaling van hetgeen blijkt uit het overzicht te weinig of te veel is betaald zal niet automatisch tot gevolg hebben dat partijen terzake de servicekosten over die periode over en weer zijn gekweten. NS is bevoegd na verstrekking van het overzicht opgekomen naheffingen aan huurder in rekening te brengen.

21.9. NS Stations heeft het recht de leveringen en diensten, na overleg met huurder, naar soort en omvang uit te breiden, te wijzigen of te laten vervallen.

21.10 NS Stations heeft het recht wijziging aan te brengen in de berekeningswijze van de kosten van leveringen en diensten, ook indien dit wijzigingen tot gevolg heeft in de verdeling van de kosten over de huurders van het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort. Indien NS Stations van deze bevoegdheid gebruik maakt zal zij huurder daarvan vooraf schriftelijk in kennis stellen met inachtneming van een termijn van ten minste drie maanden.

21.11. NS Stations heeft het recht het door huurder verschuldigde voorschot op de vergoeding voor leveringen en diensten tussentijds aan te passen aan de door haar verwachte kosten.

21.12. Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel bindend vastgesteld door een door NS Stations geraadpleegd bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die NS Stations in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

21.13. Indien NS Stations besluit om op of ten behoeve van het onderhavige station promotionele activiteiten te laten plaatsvinden, zal NS Stations de daarmee gemoeide kosten doorbelasten aan huurders naar rato van het aandeel van huurder op het totale aantal meters BVO op het moment van aanvang van de betreffende activiteit.

21.14. Huurder betaalt jaarlijks vooraf een voorschot voor bijdrage aan promotionele activiteiten ter grootte van 3% van de huurprijs. De werkelijke kosten zullen jaarlijks na afsluiting van het jaar worden verrekend met het betaalde voorschot.

21.15. Tot 3% van de huurprijs geldt dat NS Stations de kosten van promotionele activiteiten in alle gevallen kan doorbelasten aan huurder op de wijze als omschreven in lid 1. Boven dat percentage kan NS Stations het meerdere boven 3% slechts doorbelasten aan huurder als de winke-
liersvereniging / collectiviteit daarmee heeft ingestemd.

VII. Schade en aansprakelijkheid

Artikel 22. Gevolgen van gebreken

22.1.1. Een gebrek is een aan NS Stations toe te rekenen staat of eigenschap van het gehuurde, waardoor het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst, mede gelet op de inhoud van de huurovereenkomst en het feit dat het gehuurde is gelegen in een station, mocht verwachten.

22.1.2. Onder feitelijke stoornissen door derden, die krachtens art. 7:204 lid 3 geen gebrek vormen, worden in ieder geval ook begrepen concurrerende activiteiten en verkoop van branchegerelateerde artikelen door derden of door al dan niet aan NS Stations gelieerde ondernemingen, alsmede activiteiten van andere huurders.

22.1.3. Tijdelijke of blijvende stagnaties of wijzigingen in de treinenloop, calamiteiten(-oefeningen), weersomstandigheden, besmettingen, verontreinigingen, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, leegstand elders, stagnatie in de voorziening van gas, water, elektriciteit, warmte en koude, ventilatie of luchtbehandeling, storing van de installaties en apparatuur, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen, brand, ontploffing, tekortkomingen in de leveringen en diensten, vormen geen gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.

22.1.4. Ontwikkelingen op het gebied van (de bevordering van) de transferfunctie en de sociale veiligheid op de stations of de (stations)gebouwen of complexen waartoe het gehuurde behoort, daaronder begrepen maatregelen die getroffen worden in het kader van de toegankelijkheid van het station zoals het plaatsen van gesloten toegangssystemen(bijv. de OV chipkaart poortjes), en de gevolgen kwalificeren niet als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW.

22.1.5. (De realisatie van) voorzieningen (kwantitatief en kwalitatief) en maatregelen die de Rijksoverheid en/of NS / ProRail vanuit het verkeer- en vervoersbeleid noodzakelijk acht ten behoeve van de verkeer- en vervoersfunctie, en de gevolgen daarvan kwalificeren niet als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW.

22.1.6. Tekortkomingen of onvolkomenheden aan het gehuurde waarvan huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 2.1 zullen niet worden aangemerkt als gebreken in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet.

22.2. Huurder neemt tijdig passende maatregelen ter voorkoming en beperking van schade ten gevolge van gebreken aan het gehuurde, zoals schade als gevolg van kortsluiting, brand, lekkage, storm, vorst of enige andere weersgesteldheid, in- en uitstroming van gassen of vloeistoffen. Huurder moet NS Stations terstond op de hoogte stellen van gebreken, of als zich een gebeurtenis als bedoeld in 22.7 voordoet of dreigt voor te doen.

22.3. Indien huurder hiertoe de mogelijkheid heeft, geldt het in lid 2 bepaalde eveneens ten aanzien van het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.

22.4. Huurder is jegens NS Stations aansprakelijk voor alle schade aan het gehuurde, daaronder begrepen brandschade en schade aan de buitenzijde van het gehuurde, tenzij huurder bewijst dat de schade is ontstaan door omstandigheden die niet tot zijn risicosfeer behoren. Schade die is ontstaan door schuld of nalatigheid van personeel van huurder of van personen die huurder tot het gehuurde heeft toegelaten wordt in ieder geval geacht te zijn ontstaan in de risicosfeer van huurder.

22.5. Huurder is aansprakelijk voor schade die het gevolg is van veranderingen en toevoegingen die huurder heeft aangebracht of geacht moet worden te hebben overgenomen van zijn voorganger en huurder vrijwaart NS Stations tegen aanspraken van derden die samenhangen met of voortvloeien uit dergelijke veranderingen en voorzieningen.

22.6. Huurder vrijwaart NS Stations tegen boetes die NS Stations worden opgelegd en tegen aanspraken van derden als gevolg van gedragingen of nalatigheden van huurder of personen voor wie huurder verantwoordelijk is, waaronder zijn personeel.

22.7. NS Stations is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijsvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in art. 7:206 lid 3 BW, een en ander behoudens indien er sprake is van

- een gebrek dat het gevolg is van [een toerekenbare ernstige tekortkoming / grove schuld of ernstige nalatigheid ten aanzien van de staat van het gehuurde] zijdens NS Stations;
- een gebrek dat NS Stations bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en waarover NS Stations met huurder geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- een gebrek dat NS Stations bij het aangaan van de huurovereenkomst behoorde te kennen tenzij huurder daarvan middels zijn onderzoeksplicht op de hoogte was of had kunnen of behoren te zijn.

22.8. Huurder vrijwaart NS Stations voor aanspraken ten gevolge van schade aan de persoon of goederen van derden die in het gehuurde aanwezig zijn of zijn geweest.

22.9. NS Stations is, behoudens in geval van ernstige nalatigheid of grove schuld, niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het niet functioneren dan wel de niet behoorlijke levering van de in 21 bedoelde leveringen en diensten. Huurder zal in

dergelijke gevallen geen aanspraak kunnen maken op opschorting, huurprijsvermindering en/of verrekening met enige betalingsverplichting.

22.10. Indien huurder als gevolg van enig wettelijk voorschrift of enig onderdeel van deze Algemene Bepalingen of de huurovereenkomst wordt belemmerd in de uitvoering van de aan hem in artikel 7:215 BW verleende bevoegdheden, zal dit niet worden aangemerkt als een gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet.

22.11. Huurder is verplicht alle tot de inventaris en de voorraden behorende zaken te verzekeren en verzekerd te houden tegen schade als gevolg van onder andere brand, diefstal en molest. Hij zal NS Stations op eerste verzoek kopieën tonen van de ter zake afgesloten polissen. Huurder is voorts verplicht zich afdoende te verzekeren en verzekerd te houden tegen de gevolgen van wettelijke aansprakelijkheid.

VIII. Bijzondere bevoegdheden NS Stations

Artikel 23. Aanpassingen door of vanwege NS Stations

23.1. Het is NS Stations toegestaan om op, aan of in het gehuurde of het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort of aan belendingen werkzaamheden en onderzoek te (doen) verrichten in het kader van onderhoud, herstel en vernieuwing. Daarin zijn begrepen het aanbrengen van extra voorzieningen en wijzigingen of werkzaamheden die nodig zijn in verband met (milieu-) eisen of maatregelen van de overheid, nutsbedrijven of andere daartoe bevoegde instanties. Huurder dient NS Stations gelegenheid geven tot het verrichten van bovenbedoelde werkzaamheden.

23.2. Indien NS Stations wenst over te gaan tot renovatie van het gehuurde zal zij huurder een redelijk renovatievoorstel doen. Huurder is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van het voorstel en daartoe gelegenheid te geven. In afwijking van de eerste volzin van artikel 7:220 lid 3 BW wordt een renovatievoorstel van NS Stations in ieder geval vermoed redelijk te zijn, indien het de instemming heeft van tenminste 51% van de huurders waarvan het gehuurde bij de renovatie betrokken is en die huurders tezamen tenminste 70% van het aantal m² verhuurbaar vloeroppervlak inclusief leegstand huren van de ruimten die bij de renovatie betrokken zijn. In de procentuele berekening worden de tot het concern van NS behorende rechtspersonen, organisaties en instellingen die van NS Stations ruimte huren als huurders meegeteld en wordt NS Stations als huurder van de leegstaande units aangemerkt.

23.3. Onder renovatie wordt verstaan (gedeeltelijke) sloop, (vervangende) nieuwbouw, toevoegingen aan en veranderingen van het gehuurde of van het (stations)gebouw of het complex waartoe het gehuurde behoort. Onder renovatie valt tevens de tijdelijke of

definitieve verplaatsing van het gehuurde naar een andere locatie in (de directe omgeving van) het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort die nodig is in verband met een renovatie als in de eerste zin bedoeld.

23.4. Indien het gehuurde als direct of indirect gevolg van renovatie en/of onderhoudswerkzaamheden als bedoeld in deze Algemene Bepalingen of de wet aan huurder niet het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst van het gehuurde mocht verwachten, zal dit niet worden aangemerkt als een gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet.

23.5. Huurder zal onderhoudswerkzaamheden en renovatie van het gehuurde of van het (stations)gebouw of het complex waartoe het gehuurde behoort, gedogen en NS Stations daartoe in de gelegenheid stellen, zonder recht te hebben op opschorting of vermindering van de huurprijs, vermindering van een andere betalingsverplichting, geheel of gedeeltelijke ontbinding van de huurovereenkomst en/of op schadevergoeding.

23.6. Ten aanzien van die gedeelten van het gehuurde waartoe huurder geen exclusief gebruiksrecht heeft, zoals gemeenschappelijke ruimten, liften, (rol)trappen, trappenhuizen, gangen, toegangen en of andere onroerende aanhorigheden is het NS Stations toegestaan de gedaante en de inrichting daarvan aan te passen en deze gedeelten van het gehuurde te verplaatsen of te laten vervallen. Huurder dient NS Stations gelegenheid geven tot het verrichten van bovenbedoelde werkzaamheden. Indien het gehuurde als direct of indirect gevolg van bovenbedoelde aanpassingen en werkzaamheden aan huurder niet langer het genot kan verschaffen dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst van het gehuurde mocht verwachten, zal dit niet worden aangemerkt als een gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet.

23.7. Indien door huurder aangebrachte zaken (waaronder begrepen reclame of andere aanduidingen) in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of NS Stations voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

23.8. Vinden werkzaamheden op verzoek van huurder buiten normale werktijden plaats, dan komen de extra kosten daarvan voor rekening van huurder, zonder dat zulks overigens met zich meebrengt dat NS Stations met een dergelijk verzoek van huurder moet instemmen.

Artikel 24. Toegang NS Stations

24.1. Indien NS Stations een taxatie van het gehuurde wil (laten) verrichten, het gehuurde wil inspecteren ter controle van de correcte naleving door huurder van diens verplichtingen, dan wel wenst over te gaan tot het verrichten van werkzaamheden in, op of aan het gehuurde, is huurder verplicht NS Stations of degene die zich ter zake bij huurder zal voegen, toegang te verlenen en tot de noodzakelijk geachte inspecties of werkzaamheden in staat te stellen.

24.2. Ter uitvoering van het in het eerste lid vermelde zijn NS Stations en/of alle door haar aan te wijzen personen gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 en 18.00 uur te betreden. In noodgevallen is NS Stations gerechtigd ook zonder overleg en zo nodig buiten vermelde tijdstippen het gehuurde te betreden.

24.3. Bij voorgenomen verhuur, verkoop of veiling van het gehuurde en gedurende één jaar voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, zonder enige vergoeding, gedurende minstens twee werkdagen per week, na voorafgaande mededeling door NS Stations of haar gemachtigde, gelegenheid te geven tot bezichtiging van het gehuurde. Huurder zal de gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

24.4. Indien huurder het gebruik van het gehuurde feitelijk en daadwerkelijk heeft beëindigd, is NS Stations gerechtigd zich op kosten van huurder toegang tot het gehuurde te verschaffen en zich in het bezit daarvan te stellen, zonder dat huurder enig recht op schadevergoeding heeft.

Artikel 25. Voorkeursrecht van koop / koopoptie

Voorkeursrecht van koop

25.1. NS Stations heeft gedurende de looptijd van de huurovereenkomst een voorkeursrecht van koop met betrekking tot de activa van het in het gehuurde gedreven bedrijf (het "Bedrijf"). Dit houdt in dat huurder het Bedrijf aan NS Stations te koop zal aanbieden alvorens het Bedrijf aan een derde te verkopen. Het aanbod zal de koopprijs en alle overige voorwaarden en condities van de voorgenomen verkoop dienen te bevatten, waaronder een specificatie van de betreffende activa.

25.2. Huurder zal NS Stations in een voorkomend geval een termijn gunnen van drie maanden na ontvangst van het aanbod om exclusief overleg te hebben over de eventuele koop van het Bedrijf.

25.3. Indien NS Stations het aanbod van huurder niet aanvaardt en partijen ook niet op andere voorwaarden en condities tot overeenstemming komen, is huurder gedurende zes maanden na afloop van de hiervoor bedoelde termijn van drie maanden gerechtigd om

het Bedrijf aan een derde te verkopen, doch niet op gunstigere of andere condities dan het door huurder aan NS Stations gedane aanbod. Huurder zal NS Stations in een voorkomend geval door middel van ter hand stelling van kopie documenten volledige inzage geven in de voorwaarden en condities van de verkoop aan de derde.

25.4. Indien de overdracht van het Bedrijf aan een derde niet plaatsvindt binnen de hiervoor bedoelde termijn van zes maanden herleeft het voorkeursrecht van NS Stations weer.

Koopoptie

25.5. NS Stations heeft gedurende de looptijd van de huurovereenkomst vanaf het einde van het vijfde jaar een recht van koop (de "Koopoptie") met betrekking tot de activa van het in het gehuurde gedreven Bedrijf, alsmede de huurovereenkomst als ware sprake van indeplaatsstelling als bedoeld in artikel 7:307 BW, zulks met uitzondering van de intellectuele eigendomsrechten waaronder de naam en het logo van het Bedrijf. Dit houdt in dat NS Stations het recht heeft het Bedrijf van huurder te kopen (of door een aan NS Stations gelieerde partij te laten kopen) voor een prijs gelijk aan de verwachte door huurder te realiseren winst gedurende de resterende looptijd van de huurovereenkomst en dat huurder de toekomstige rechten en plichten uit de huurovereenkomst aan die koper zal overdragen. De verwachte winst wordt bepaald als volgt:

- *gemiddelde van de netto winst per jaar van de in het gehuurde gedreven Bedrijf in de twee jaren gedurende de verstreken huurperiode waarin de netto winst het hoogst was (lees: het gemiddelde van de twee jaren met de hoogste netto winst), maal het resterende aantal jaar van de lopende huurtermijn met een maximum van vijf jaar, te vermeerderen met*
- *een vergoeding ter zake niet afgeschreven investeringen, waarbij wordt uitgegaan van een lineaire afschrijving van technische installaties in tien jaar en overige onderdelen in vijf jaar.*

Voor de toepassing van deze formule wordt onder netto winst verstaan: bruto winst minus bedrijfskosten, inkoopwaarde van de Omzet, afschrijvingen en belastingen.

25.6. Indien NS Stations overweegt de Koopoptie uit te oefenen zal NS Stations daar schriftelijk melding van doen aan huurder, tenminste negen maanden voor het moment van de beoogde bedrijfsovername. Huurder zal NS Stations vervolgens binnen een maand na ontvangst van bedoelde melding schriftelijk gespecificeerd per jaar en gedocumenteerd met jaarrekeningen en belastingaangiften over de betreffende jaren, opgave doen van de netto winst per jaar van de in het gehuurde gedreven Bedrijf gedurende de verstreken huurperiode, zondig aangevuld met een specifieke verklaring met betrekking tot het gehuurde voor zover de relevante gegevens met betrekking tot het gehuurde niet separaat uit voormelde stukken blijken, en vergezeld van een goedkeurende accountantsverklaring over voormelde stukken, de eventuele aanvullende verklaring en de aldus opgegeven cijfers. NS Stations zal vervolgens binnen een maand

na ontvangst van bedoelde opgave schriftelijk aan huurder laten weten of de Koopoptie wordt uitgeoefend.

25.7. Indien NS Stations na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde opgave door huurder de Koopoptie niet uitoefent, blijft de Koopoptie van kracht.

25.8. Indien NS Stations gebruik maakt van haar koopoptie, is huurder gerechtigd de huurovereenkomst tussentijds te ontbinden. Indien huurder hiervan gebruik wenst te maken dient hij zulks binnen een maand na ontvangst van de in lid 6 bedoelde schriftelijke melding van NS Stations, schriftelijk aan NS Stations mede delen. De huur eindigt dan twee maanden na ontvangst van de mededeling van huurder door NS Stations. Indien huurder van dit recht gebruik maakt kan NS Stations haar koopoptie niet meer uitoefenen. Partijen hebben in dat geval geen aanspraak op schadevergoeding of wat voor andere aanspraak dan ook verband houdend met de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst.

Artikel 26. Gebruik van het gehuurde door NS Stations

NS Stations heeft het recht om voor het plaatsen van (licht-) reclame, reclamedragers, (naams)aanduidingen, antenne-installaties of andere doeleinden, zonder dat NS Stations daarvoor een vergoeding verschuldigd is aan huurder, voor zichzelf, voor andere huurder(s) of derden te beschikken over de daken en buitengevels van het gehuurde alsmede de niet voor publiek of huurder toegankelijke ruimten en de onroerende aanhorigheden binnen of buiten het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort. Indien NS Stations van dit recht gebruik wenst te maken zal NS Stations huurder hierover tevoren informeren. Bij de uitoefening van dit recht zal NS Stations rekening houden met de belangen van huurder. Het plaatsen van (licht)reclame, reclamedragers, (naams)aanduidingen antenne-installaties e.d., die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, zal niet worden aangemerkt als een gebrek in de zin van deze Algemene Bepalingen of de wet.

IX. Diversen

Artikel 27. Verzoeken/toestemming

27.1. Indien NS Stations of huurder na ondertekening van de huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van enige bepaling van deze huurovereenkomst verlangt, dient NS Stations of huurder zijn verzoek voor deze afwijking en/of aanvulling schriftelijk in te dienen, tenzij deze Algemene Bepalingen in een aparte regeling voorzien.

27.2. Indien en voor zover in enige bepaling van deze huurovereenkomst de toestemming

van NS Stations of huurder wordt vereist, wordt deze alleen dan geacht te zijn verleend indien deze schriftelijk is verstrekt, tenzij deze Algemene Bepalingen in een aparte regeling voorzien.

27.3. Een door NS Stations gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen. NS Stations is gerechtigd om aan haar toestemming voorwaarden te verbinden.

27.4. Wijziging of aanpassing van de huurovereenkomst is slechts mogelijk indien partijen zulks uitdrukkelijk schriftelijk overeenkomen.

Artikel 28. Gebruik Persoonsgegevens

De door huurder bij het aangaan van deze huurovereenkomst verstrekte persoonsgegevens worden door NS Stations ten behoeve van administratieve doeleinden in een bestand opgenomen en verwerkt. Huurder verleent NS Stations daarvoor toestemming door ondertekening van de huurovereenkomst.

Artikel 29. Domicilie

29.1. Vanaf de ingangsdatum van de huur mag NS Stations alle mededelingen aan huurder in verband met de uitvoering van dit contract richten aan het adres van het gehuurde. In geval huurder zijn bedrijf daadwerkelijk niet meer in het gehuurde uitoefent, zal hij NS Stations daarvan terstond schriftelijk in kennis stellen onder opgave van een nieuw domicilie.

29.2. Voor het geval huurder het gehuurde verlaat zonder opgave van een nieuw domicilie aan NS Stations, geldt het adres van het gehuurde als domicilie van huurder.

Artikel 30. Klachten

Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal huurder de klacht of wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Artikel 31. Slotbepaling

Indien een deel van de huurovereenkomst of van deze Algemene Bepalingen nietig of vernietigbaar is laat dit de geldigheid van het overige deel van de huurovereenkomst en deze Algemene Bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3:42 BW, als overeengekomen hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de nietigheid of vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

BIJLAGE 5a

Beschrijving van het gehuurde

Hieronder wordt aangegeven op welke punten het gehuurde afwijkt van de standaard cascoregeling. Deze is voor het overige onverkort van toepassing:

Betreffende gehuurde (evt. incl. magazijn)	Aanwezig	Niet aanwezig	Foto aanwezig	Behoort tot het gehuurde	Behoort niet tot het gehuurde	Behoort tot de CIV	Opmerkingen ten aanzien van aantal, plek (bv in magazijn), staat, functionaliteit, alsmede ten aanzien van tekortkomingen/onvolkomenheden alleen indien tot het gehuurde behorend
Verlichting							
- Buitenverlichting	0	0	0	0	0		
- Luifelverlichting	0	0	0	0	0		
- Diabakken	0	0	0	0	0		
- Buitenlichtreclame	0	0	0	0	0		
- Verlichtingsarmaturen	0	0	0	0	0		
-	0	0	0	0	0		
Sanitair							
- Keuken(s)	0	0	0	0	0		
- Keukenapparatuur	0	0	0	0	0		
- Toiletvoorziening	0	0	0	0	0		
- Was/spoelbak	0	0	0	0	0		
-	0	0	0	0	0		
Klimaat							
- Airco-splitunit	0	0	0	0	0	0	
- Klimaatbeheersysteem/luchtbehandelingssysteem	0	0	0	0	0	0	
- CV installatie & appendages	0	0	0	0	0	0	
- Mechanische ventilatie	0	0	0	0	0	0	
-	0	0	0	0	0	0	

Brand/beveiliging							
- Brandmeldinstallatie	0	0	0	0	0		
- Brandslanghaspels	0	0	0	0	0		
- Blusmiddelen	0	0	0	0	0		
- Sprinklerinstallatie	0	0	0	0	0		
-.....	0	0	0	0	0		

Betreffende gehuurde (evt. incl. magazijn)	Aanwezig	Niet aanwezig	Foto aanwezig	Behoort tot het gehuurde	Behoort niet tot het gehuurde	Behoort tot de CIV	Opmerkingen ten aanzien van aantal, plek (bv in magazijn), staat, functionaliteit, alsmede ten aanzien van tekortkomingen/onvolkomenheden alleen indien tot het gehuurde behorend
Gevel/pui							
- Rolluik(en) / autom. deur	0	0	0	0	0		
- Buitenpui vast	0	0	0	0	0		
- Buitenpui loopdeel	0	0	0	0	0		
- Rolgordijn(en), lamellen etc.	0	0	0	0	0		
- Buitenzonwering	0	0	0	0	0		
- Hang en sluitwerk (zowel binnen als buiten)	0	0	0	0	0		
-							
Voorzieningen							
- Boiler(s)	0	0	0	0	0		
- Autom. deur(en)	0	0	0	0	0		
- Buisenpost(en)	0	0	0	0	0	0	Alleen beschikbaar voor winkels van NS.
- Luchtgordijn(en)	0	0	0	0	0		
- Kluizen	0	0	0	0	0		
- Intercom	0	0	0	0	0		
- Var-lbs systeem(en)	0	0	0	0	0		
- Pulsgestuurde en batterij uurwerk(en)	0	0	0	0	0		
- Lift(en)/roltrap(pen) voor gebruik door huurder binnen gehuurde	0	0	0	0	0		
-	0	0	0	0	0		
Aansluitingen							
- Aansluiting op koudenet	0	0	0	0	0	0	VUL VERMOGEN IN.

						 KW
- Aansluiting op warmtenet	0	0	0	0	0	0	VUL VERMOGEN IN. KW
- Aansluiting op mechanisch Ventilatiesysteem	0	0	0	0	0	0	VUL DEBIET IN. m3/uur
- Aansluiting op procesafzuiging	0	0	0	0	0	0	VUL DEBIET IN. m3/uur
- Watertussenmeter	0	0	0	0	0	0	

Betreffende gehuurde (evt. incl. magazijn)	Aanwezig	Niet aanwezig	Foto aanwezig	Behoort tot het gehuurde	Behoort niet tot het gehuurde	Behoort tot de CIV	Opmerkingen ten aanzien van aantal, plek (bv in magazijn), staat, functionaliteit, alsmede ten aanzien van tekortkomingen/onvolkomenheden alleen indien tot het gehuurde behorend
- Elektra-aansluiting	0	0	0	0	0		VUL VERMOGEN IN. Ampere
- Elektratussenmeter	0	0	0	0	0		
- Gasaansluiting	0	0	0	0	0		VUL VERMOGEN IN. KW
- Gastussenmeter	0	0	0	0	0		
- Warmtemeter	0	0	0	0	0		
- Aansluiting op vetvangput	0	0	0	0	0	0	
- Data-aansluiting	0	0	0	0	0		
-	0	0	0	0	0		
Afwerking							
- Plafondafwerking	0	0	0	0	0		
- Wandafwerking	0	0	0	0	0		
- Vloerafwerking	0	0	0	0	0		
-	0	0	0	0	0		
Overig							
- Plantenbak(ken)	0	0	0	0	0		
-	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		
	0	0	0	0	0		

BIJLAGE 5b

Beschrijving van de staat van oplevering van het gehuurde (Procesverbaal van Oplevering)

Meterstanden bij aanvang huur

Per datum / / 20....

Hoofdmeter			Tussenmeter		
	Meternummer	Stand		Meternummer	Stand
Water			Water		
Elektra			Elektra		
Gas/Warmte			Gas/Warmte		

Conform bijgevoegde foto's

Lijst van gebreken en tekortkomingen:

Huurder verklaart door parafering van deze opleverstaat bekend te zijn met de hierboven vermelde gebreken en tekortkomingen en deze vormen derhalve geen gebrek in de zin van artikel 22 van de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Bedrijfsruimte NS Stations, versie 2012.

BIJLAGE 6

Samenstelling servicekosten en verdeling overige kosten

Kosten die verband houden met (ver)huren en onderhouden van ruimten		1	2	3	4	5
Item	DTO	Aanleg/ Vernieuwing in opdracht en voor rekening NSST	Aanleg/ Vernieuwing in opdracht en voor rekening huurder	Onderhoud/beheer in opdracht en voor rekening NSST	Onderhoud/beheer voor rekening huurder (via servicekosten)*	Onderhoud/beheer in opdracht en voor rekening huurder
Verlichting						
- Noodverlichting/vluchtweg verlichting (algemene ruimten)						
-Noodverlichting/vluchtwegverlichting in gehuurde						
-Buitenverlichting t.b.v. van het gehuurde						
-Buitenlichtreclame						
-Luifelverlichting t.b.v. het gehuurde						
-Verlichtingsarmaturen						
-Binnenverlichting						
Sanitair						
-Keuken(s)(incl. apparatuur)						
-Lekkage en verstoppingen in gehuurde en buiten gehuurde indien toewijsbaar aan huurder)						
Lekkage en verstoppingen buiten gehuurde indien niet toewijsbaar aan huurder						
-Sanitaire voorzieningen						
Klimaat						
-CV-installatie & appendages gebouwgebonden						

-CV-installatie & appendages						
-Airco centraal						
-Split unit						
- Luchtbehandelingsysteem gebouwwgebonden						
- Luchtbehandelingsysteem						
-Raam- en buisventilatoren						
-Dakventilatoren centraal						
-Dakventilatoren decentraal						
Brand/beveiliging						
-Bliksembeveiliging gebouw						
-Brandmeldinstallatie centraal						
-Brandslanghaspels centraal						
-Brandslanghaspels decentraal						
-Brandblusmiddelen centraal						

Kosten die verband houden met (ver)huren en onderhouden van ruimten		1	2	3	4	5
Item	DTO	Aanleg/ Vernieuwing in opdracht en voor rekening NSST	Aanleg/ Vernieuwing in opdracht en voor rekening huurder	Onderhoud/beheer in opdracht en voor rekening NSST	Onderhoud/beheer voor rekening huurder (via servicekosten)*	Onderhoud/beheer in opdracht en voor rekening huurder
-Brandblusmiddelen decentraal						
-Droge brandleidingen						
-Sprinklerinstallatie centraal						
-Afbouw sprinklerinstallatie (decentraal)						
-Inbraak, vandalisme preventie en schade m.b.t. gehuurde ruimtes						
(Dak)gevel/pui						
-Dak (incl. goten)						
-Dakgoten reinigen						
-Gevel(s) excl. glas						
-Hang en sluitwerk (zowel binnen als buiten)						
-Glas, venster en andere ruiten (niet zijnde casco)						
-Glas, venster en andere ruiten (zijnde casco)						
-Zonwering niet gebouw gebonden installatie						
-Zonwering gebouwgebonden Installatie						
-Autom.deur/rolluik casco						
-Autom.deur/rolluik in aanvulling op casco						
Voorzieningen						
-Lift(en) voor gebruik meerdere huurders						
-Lift(en) gebruik huurder binnen gehuurde						

-Boiler(s) centraal						
-Boiler(s) decentraal						
-Luchtgordijn(en) in casco						
-Var-lbs systeem(en)						
Aansluitingen						
-Aansluiting op koudenet						
-Aansluiting op warmtenet						
-Aansluiting op mechanisch ventilatiesysteem						
-Aansluiting op procesafzuiging						
-Aansluiting op buizenpost						
-GWE-leidingen decentraal						
-GWE-en warmte tussometers						

Kosten die verband houden met (ver)huren en onderhouden van ruimten		1	2	3	4	5
Item	DTO	Aanleg/ Vernieuwing in opdracht en voor rekening NSST	Aanleg/ Vernieuwing in opdracht en voor rekening huurder	Onderhoud/beheer in opdracht en voor rekening NSST	Onderhoud/beheer voor rekening huurder (via servicekosten)*	Onderhoud/beheer in opdracht en voor rekening huurder
-Levering GWE (via NSST)						
-Riolering centraal						
-Riolering decentraal						
-Zekeringen vervangen						
-CAI						
-Data-aansluiting						
-Aansluiting op vangput						
-NEN 3140 centraal i.g.v. tussenmeter						
-NEN 3140						
Afwerking						
-Schilderwerk buitenschil m.b.t. het gehuurde						
-Schilderwerk binnen m.b.t. het gehuurde						
Heffingen etc.						
-Zuiveringsheffingen						
-OZB gebruikersdeel						
-OZB eigenaarsdeel						
-Vuilafvoer incl. containerkosten en gemeentelijke heffingen (via NSST)						
-Precario rechten						
-Gemeentelijke heffingen/belastingen						
Overig						
- Gebouwbeheerssystemen voor centrale installaties						

-Legionellabestrijding						
-Stopcontacten, schakelaars, verdeelkasten etc.						
-Graffiti verwijderen (uitvoering NSST)						
-Bijdrage promotiedoel-einden zie afspraken in contract.						
-Bewakings- en portierkosten						
-Doortrekken vloerafwerking publieke domein eerste strook in winkelcasco's (alleen bij NSP's)						
-Databekabeling						


Kosten die verband houden met (ver)huren en onderhouden van ruimten		1	2	3	4	5
Item	DTO	Aanleg/ Ver- nieu- wing in op- dracht en voor reke- ning NSST	Aanleg/ Ver- nieu- wing in op- dracht en voor reke- ning huur- der	Onder- houd/beh eer in opdracht en voor rekening NSST	Onder- houd/behe er voor rekening huurder (via ser- vice- kosten)*	Onder- houd/beh eer in opdracht en voor rekening huurder
Opslagpercentage voor beheer en administratie-kosten i.v.m. servicekosten					5%	
Opslag voor beheer en adm. kosten bij overig						

Toelichting kolommen

- DTO** In deze kolom staat middels een letter aangegeven onder welke categorie van het Dageelijks Technisch Onderhoud dit item valt. (E= Elektra, B= Bouwkundig, L= Liften en Roltrappen, W= werktuigbouwkundig). DTO wordt op basis van deze onderverdeling doorbelast aan huurder via de servicekosten.
- 1 en 3** Kosten in kolom 1 en 3 zijn altijd voor rekening voor NS Stations. NS Stations bepaalt afhankelijk van de situatie of, en zo ja, waar genoemde items kunnen worden aangebracht.
- 2 en 5** Kosten in kolom 2 en 5 zijn altijd voor rekening voor huurder. Tenzij anders bepaald mag huurder ook de uitvoer regelen.
- 4** Alle kosten in kolom 4 worden op basis van verbruik of verdeelsleutel berekend en doorbelast aan de huurder. De uitvoering geschiedt door NS Stations.
- *** Indien aansluiting/heffing en leveringen van het in deze kolom genoemde al rechtstreeks van de leverancier aan huurder geleverd wordt dan zullen deze kosten niet middels servicekosten aan de huurder worden doorbelast.

BIJLAGE 7:

Doorlopende zakelijke machtiging (voorbeeld; niet invullen!)


SEPA MANDAAT
NUMMER: 000000000002
Volmachtraferentie

Door ondertekening van dit formulier geeft u toestemming aan NS Stations BV zakelijke doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar uw bank om een bedrag van uw rekening af te schrijven wegens verstuurd facturen en uw bank om doorlopend een bedrag van uw rekening af te schrijven overeenkomstig de opdracht van NS Stations BV

Deze machtiging is uitsluitend bedoeld voor zakelijke transacties tussen bedrijven. Na afschrijving heeft u geen recht om het bedrag terug te laten boeken. U heeft wel het recht om uw bank te vragen het bedrag niet af te schrijven van uw rekening. U kunt dit doen tot de dag waarop de afschrijving zou plaatsvinden. Vraag uw bank naar de voorwaarden.

Voor het kunnen incasseren op basis van deze machtiging dient de bank van ondergetekende op de hoogte te worden gebracht van deze machtiging. De ondergetekende verplicht zich jegens NS om per omgaande zijn of haar bank die informatie te verschaffen die nodig is voor een onbelemmerd gebruik van deze machtiging.

Gegevens betalingsplichtige

NL
Naam en adres

Klantnr. betalingsplichtige

Voor commerciële klanten: klantnummer invoeren dat in rek. overzicht moet worden waargegeven.

Gegevens van betalingsontvanger

NL
Naam en adres

Incassant ID van betalingsontvanger

IBAN Rekening nummer ontvanger

Persoon voor wie de betaling moet worden uitgevoerd

Betaling voor andere persoon: als de betaling voor een andere persoon moet worden uitgevoerd, geeft u hier de naam van deze persoon op (anders niets invullen).

Toelichting

Betaalwijze

Toelichting indien nodig
Terugkerende betaling of Eenmalige betaling

Uw rekeningnummer

IBAN Rekening nummer betaler

Plaats en datum

Plaats en datum van ondertekening


Handtekening(en)

* Handtekening

* Naam

Retourneren aan:

NS Stations inzake NS Stations BV
Postbus 2534
3500 GM Utrecht


partners in sport

BIJLAGE 8:

Voorbeeld bankgarantie

De ondergetekende,
..... gevestigd te, verklaart hiermede zich, onder afstanddoening van alle voorrechten en excepties bij de Wet aan borgen toegekend, garant te stellen voor, huurder van de te wonende/gevestigd te, jegens NS Stations B.V. ("NS Stations"), gevestigd te Utrecht, zulks als zekerheid voor de voldoening van alle vorderingen van NS Stations voortvloeiende uit de huurovereenkomsten die NS Stations met de huurder heeft gesloten en verplicht zich daarnaast als eigen schuld aan NS Stations te voldoen alle schade aan de zijde van NS Stations, in geval huurder tekortschiet in de nakoming van enige uit hoofde van deze huurovereenkomst of de wet op hem rustende verbintenis, of bij tussentijdse beëindiging van de huurovereenkomst ten gevolge van opzegging door de curator of NS Stations bij faillissement van huurder of ten gevolge van opzegging door huurder en de bewindvoerder bij surséance van betaling of toepassing van de schuldsaneringsregeling (WSNP), zulks tot een bedrag van ten hoogste €,-- (zegge:..... Euro), te vermeerderen met rente en kosten. Onder "schade" als bedoeld in de vorige zin wordt in ieder geval doch niet uitsluitend begrepen al datgene dat NS Stations minder ontvangt dan waartoe NS Stations op grond van de huurovereenkomst gerechtigd zou zijn als geen vroegtijdige opzegging als bedoeld in de vorige zin wegens faillissement, surséance of schuldsanering (WSNP) zou hebben plaatsgevonden.

Verbindend de ondergetekende zich mitsdien om, op eerste schriftelijk verzoek van NS Stations zonder opgaaf van redenen te verlangen of nader bewijs te vragen, te zullen voldoen de door NS Stations op te geven bedragen mits deze in totaal voormeld bedrag niet te boven gaan.

Tenzij NS Stations vóór de hierna omschreven vervaldatum (latente) aanspraken op huurder schriftelijk bij ondergetekende heeft gedeponereerd, komt deze garantie te vervallen 6 maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd – welke vervaldatum bindend door NS Stations wordt vastgesteld –, of zoveel eerder als NS Stations, onder retournering van deze garantie, schriftelijk aan ondergetekende mededeelt, dat NS Stations niets meer van huurder en ondergetekende te vorderen heeft.

Eventuele aanspraken op grond van deze garantie dienen uiterlijk op dat moment schriftelijk te zijn ingediend bij ondergetekende. Onder NS Stations dienen tevens te worden begrepen de eventuele rechtsopvolger(s) van NS Stations.

.....20..

BIJLAGE 9:

Huishoudelijk Reglement NS Stations

NS Stations streeft naar schone, veilige en aantrekkelijke stations. Daarbij spelen ook de huurders van ruimten in het station een belangrijke rol: de huurders bepalen immers mede het gezicht van het station. In dit Huishoudelijk Reglement zijn een aantal praktische huisregels vastgelegd, die tot doel hebben dit doel te bereiken.

Daar waar het bepaalde in dit Huishoudelijk Reglement afwijkt van het bepaalde in de Algemene Voorwaarden die deel uitmaken van de huurovereenkomst, prevaleren de bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement. Het bepaalde in de huurovereenkomst prevaleert evenwel boven het bepaalde in dit Huishoudelijk Reglement.

– Verlichting etalage

Naamaanduidingen, reclame-uitingen e.d. in de bovenries van het gehuurde dienen gedurende de tijden dat het station of het gedeelte van het station waarvan het gehuurde deel uitmaakt voor publiek toegankelijk is, verlicht te zijn.

– Inrichting gehuurde

De inrichting van het gehuurde dient overzichtelijk en transparant te zijn, tenzij dit gezien de bestemming van het gehuurde niet relevant is.

– Personeel van huurder

Het door de huurder ingezette personeel dient te beschikken over algemene kennis van het station waarvan het gehuurde deel uitmaakt en dient de bezoekers van het station op een correcte wijze te woord en desgevraagd en voor zover mogelijk verwijzen.

Het door de huurder ingezette personeel dient alle door een bezoeker in het gehuurde verloren of abusievelijk achtergelaten goederen, die door de betreffende bezoeker niet binnen 24 uur zijn opgehaald, af te geven aan het op het station aanwezige loket voor gevonden voorwerpen, met gelijktijdige opgave van de plaats waar en tijdstip waarop de goederen zijn gevonden. Indien op het station waarvan het gehuurde deel uitmaakt een dergelijk loket niet aanwezig is, dient het personeel de achtergelaten goederen zo spoedig mogelijk af te geven aan het loket van het dichtstbijzijnde station waar wel een loket aanwezig is.

NS Stations is te allen tijde bevoegd om van huurder te verlangen dat deze onmiddellijk maatregelen neemt tegen door hem ingezet personeel dat zich schuldig maakt aan wangedrag of anderszins de belangen van het NS Concern schaadt. Indien de huurder niet onmiddellijke maatregelen neemt, is NS Stations bevoegd het betreffende personeelslid de toegang tot het station te ontzeggen.

– **Veiligheid**

Ook indien huurder daartoe op grond van wet- en regelgeving niet gehouden is, dient zij zorg te dragen voor een eigen ontruimingsplan dat aansluit op het ontruimingsplan van NS Stations terzake het stationsgebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt. NS Stations zal op eerste verzoek van huurder alle daartoe benodigde informatie aanleveren. Huurder zal het ontruimingsplan ter goedkeuring voorleggen aan NS Stations. Huurder is gehouden het ontruimingsplan actueel te houden.

Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel is verplicht onverwijld melding te maken van een brand, een ongeval of enige (andere) situatie die mogelijk de veiligheid van de bezoekers van het station in gevaar kan brengen en voorts van het zich voordoen van een (mogelijk) strafbaar feit. Deze melding wordt, voor zover nodig, gedaan aan de hulpdiensten via het landelijk noodnummer (1-1-2) alsmede aan de Veiligheidscentrale van NS (bij spoed op: 030 - 235 44 44, indien er geen spoed is op: 030 – 235 31 00).

Indien huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel overlast ervaart van bezoekers van het station, dienen zij hiervan onverwijld melding te doen aan de Veiligheidscentrale van NS (030 – 235 44 44).

Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel zullen in geval van een calamiteit te allen tijde nauwgezet de aanwijzingen van de leden van de bedrijfshulpverlening (BHV) opvolgen. Op eerste verzoek van de leden van de BHV zal huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel assistentie verlenen.

Voorts is huurder gehouden desgevraagd het gehuurde ter beschikking te stellen voor opvang.

Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel is verplicht volledig medewerking te verlenen aan door of vanwege NS Stations georganiseerd calamiteitenoefeningen.

Alle in het gehuurde zich bevindende prullenbakken moeten van metaal zijn gemaakt en zelfdovend zijn.

Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel zorgt er voor dat toegangsdeuren van technische ruimten steeds gesloten zijn.

Indien in het gehuurde een kookplaat en/of fornuis wordt gebruikt, moet een blusdeken aanwezig zijn en zodanig zijn opgehangen dat deze binnen handbereik zijn. Indien in het gehuurde gebruik wordt gemaakt van een frituur, moeten voldoende bijbehorende en passende afsluitende deksels binnen handbereik zijn.

– Logistiek

In aanvulling op het bepaalde in de Algemene Voorwaarden geldt, dat indien door huurder voor het vervoer van goederen van en naar het gehuurde gebruik wordt gemaakt van hulpmiddelen, huurder er voor zorg dient te dragen dat het daarvoor ingezette personeel te allen tijde goed zichtbaar is, door middel van het dragen van een geel veiligheidsvest.

Huurder dient er voor zorg te dragen dat er zich als gevolg van voormelde logistieke bewegingen geen gevaar over overlast ontstaat voor de bezoekers van het station c.q. de overige huurders.

Het personeel dat verantwoordelijk is voor het vervoer van goederen namens de huurder is verplicht zich op eerste verzoek van een medewerkers van NS Station zich te legitimeren en aan te geven namens wie hij de goederen vervoert.

Indien van de huurovereenkomst eveneens een Logistieke Richtlijn deel uitmaakt, prevaleert in geval van strijdigheid het bepaalde in de Logistieke Richtlijn.

– **Rookbeleid**

Op het station is roken uitsluitend toegestaan in de daartoe uitdrukkelijk aangewezen rookzones op de perrons. Het is huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel niet toegestaan elders in het stationsgebouw, waaronder begrepen het gehuurde zelf, tenzij uit de huurovereenkomst uitdrukkelijk anders blijkt, te roken.

– **Bereikbaarheid [per station verschillend!]**

Huurder dient er voor zorg te dragen dat hij voor medewerkers van NS Stations te allen tijde telefonisch bereikbaar is. Huurder zal daartoe te eigener beweging de (mobiele) telefoonnummers van haar contactpersonen aan NS Stations verstrekken. Huurder is gehouden alle wijzigingen in voormelde contactpersonen c.q. de (mobiele) telefoonnummers van de contactpersonen onverwijld aan NS Stations mede te delen.

NS Stations is telefonisch en per email bereikbaar op de navolgende wijze:

- Voor het melden van storingen van installaties e.d. kunt u 24 uur per dag/7 dagen per week terecht bij de storingsdienst van NS Stations: **030 – 235 59 00**
- Voor alle vragen en opmerkingen die te maken hebben met de huurovereenkomst en daarmee verband houdende zaken, alsmede met klachten (klachten dienen schriftelijk of per email te worden doorgegeven, tenzij dit in verband met de vereiste spoed niet mogelijk is, in welk geval de klacht mondeling kan worden ingediend, mits deze schriftelijk of per email nadien wordt bevestigd) kunt u tijdens kantooruren terecht bij de exploitatiemanager, [naam]: [adres, mailadres en telefoonnummer]
- Voor alle zaken betreffende het dagelijks beheer van het station kunt u tijdens kantooruren terecht bij de locatiebeheerder, [naam]: [mailadres en telefoonnummer]
- In geval van calamiteiten kunt u 24 uur per dag/7 dagen per week terecht bij de Veiligheidscentrale van NS: **030 – 235 44 44.**

Specifieke bepalingen voor station ...

[Hier kunnen specifieke voorschriften worden opgenomen die uitsluitend c.q. in het bijzonder gelden voor het station waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Deze bepalingen dienen in overleg met Legal worden opgesteld. Indien specifieke bepalingen niet noodzakelijk zijn, kan deze paragraaf worden weggehaald!]

BIJLAGE 10:
Logistieke richtlijn

BIJLAGE 11:

Leveringsovereenkomst NS Energy

BIJLAGE 12:

Energielabel

BIJLAGE 13:

Kopie paspoort (vertegenwoordiger(s) van) huurder