

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],....., 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-Service ruimten, 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 OV-Serviceruimten. 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 geparafeerde 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 worden 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 2017", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Midden Nederland op 20-03-2017 en aldaar ingeschreven onder nummer 84/2017, (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 overgenomen, 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 gehechte 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. Huurder verplicht zich om op eerste verzoek van NS Stations mee te werken aan de realisatie en de inpassing c.q. aansluiting van een WKO-installatie in het (gedeelte van het) station waarvan het geduurde deel uitmaakt voor de verwarming en koeling van het gehuurde, alsmede aan eventuele latere wijzigingen van de WKO-installatie en/of voorzieningen.
6. NS Stations zal huurder zoveel als mogelijk en tijdig informeren omtrent het tijdstip en aard van de door NS Stations in dit verband uit te voeren werkzaamheden. Genoemde werkzaamheden en eventueel daarmee gepaard gaande (bouw)overlast worden niet aangemerkt als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW.
7. Ten behoeve van de aansluiting op de WKO-installatie is huurder aan NS Stations een eenmalige aansluitbijdrage verschuldigd die afhankelijk is van het aansluitvermogen warmte en koude.
8. Huurder is voorts verplicht om de benodigde warmte koude en warm tapwater te betrekken en blijven te betrekken door middel van genoemd systeem, e.e.a. zoals nader gedefinieerd in de van toepassing zijnde Aanvullende Voorwaarden voor de levering van warmte, warm tapwater en/of koude, inclusief Tarievenblad, waarvan de meest actuele versie als **bijlage 11** is bijgevoegd en conform overeen te komen kwaliteitscriteria. Het is huurder niet toegestaan op andere wijze te voorzien in warmte, koude en warm tapwater in het gehuurde en huurder aanvaardt dat hij gebruik zal dienen te maken van de WKO-installatie.
9. Alle bedragen die huurder aan NS Stations verschuldigd is ingevolge de levering van warmte, koude en warm tapwater brengt NS Stations bij huurder in rekening middels een voorschotnota waarover latere verrekening wordt toegepast. NS Stations stelt jaarlijks opnieuw het maandelijks voorschotbedrag vast aan de hand van het 12-maands gemiddelde verbruik van de achterliggende twaalf (12) maanden en de voor het komende jaar geldende tarieven.
10. Indien een meetinrichting en/of warmtewisselaar door NS Stations (per cluster) aan huurder ter beschikking wordt gesteld, gelden daarvoor de in **bijlage 11** opgenomen tarieven.
11. NS Stations is gerechtigd haar rechten en plichten inzake levering van warmte, koude en/of warm tapwater over te dragen aan een derde. In dat geval doet NS Stations hiervan mededeling

aan huurder. Huurder verleent door het aangaan van de huurovereenkomst bij voorbaat toestemming aan een dergelijke overdracht.

Elektriciteit en gas

12. Huurder verleent door middel van ondertekening van deze overeenkomst volmacht aan NS Stations om door middel van (een) aanbesteding(en) mede voor huurder elektriciteit [en gas] in te kopen bij de leverancier(s) die de winnende aanbieder in deze aanbesteding(en) doet.
13. Bij aanvang van deze overeenkomst geldt voor het voorschot energiekosten de in **Bijlage 2** genoemde bedragen. Huurder dient het aan NS Stations verschuldigde voorschot te voldoen zonder recht op opschorting, korting aftrek of verrekening met een vordering die huurder op NS Stations heeft of meent te hebben, per jaar zulks eerst op de ingangsdatum van de overeenkomst en vervolgens uiterlijk op de eerste dag van ieder kwartaal.
14. NS Stations is niet aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook van elektriciteit [en/of gas], tenzij de schade is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van NS Stations.

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

15. 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

16. 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.
17. 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 be-

horende 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.

18. NS Stations zal een verplaatsing schriftelijk aankondigen met in acht neming van een termijn van tenminste zes maanden.
19. 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 technische 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.
20. 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 ogenschouw genomen.
21. 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.]

22. 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 spoorwegvervoerdiensten 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 deурwaardersexploot 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 1.4 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 4.2 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 4.4.5 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 verwijdert. 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. De laatste zin van artikel 20.6 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
14. Aan artikel 21.4 van de Algemene Bepalingen laatste zin wordt toegevoegd: "... mits dit vooraf is aangekondigd."
15. 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."
16. In artikel 22.9 van de Algemene Bepalingen komen de woorden "ernstige" en "grove" te vervallen.
17. 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.
18. 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."
19. Het bepaalde in artikel 25 van de Algemene Bepalingen is niet van toepassing.
20. 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 Bedrijfsruimte NS Stations, versie 2017;
- 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: Aanvullende Voorwaarden
- Bijlage 12: Energielabel **[optie]**

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend,

Datum:

Datum:

Plaats:

Plaats:

NS Stations B.V.

...

(verhuurder)

(huurder)

[naam]

[naam]

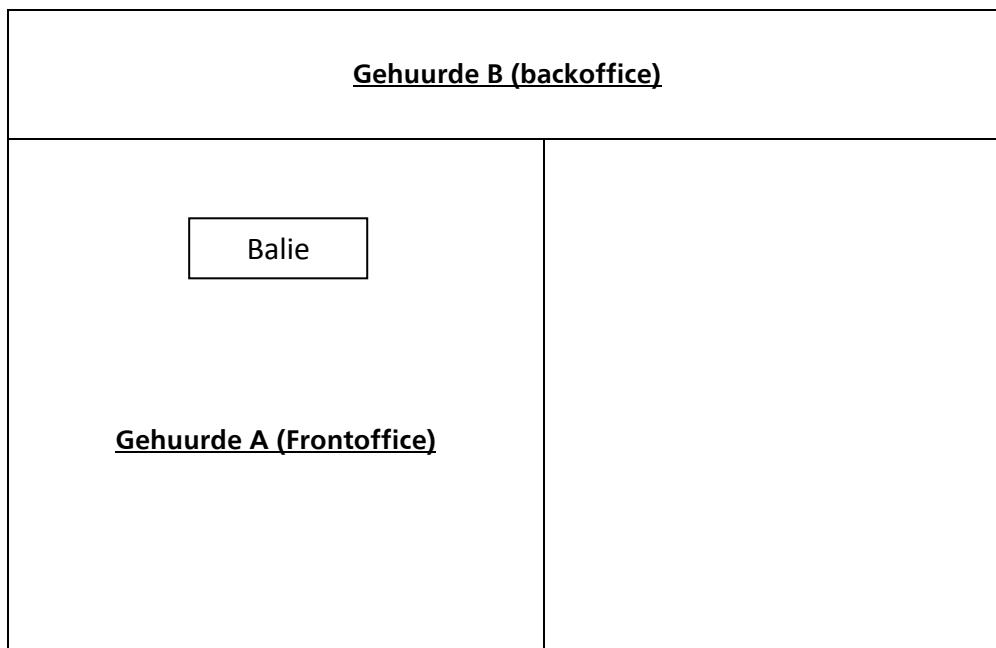
[functie]

[functie]

BIJLAGE 1

Tekening(en) gehuurde

Voorbeeld:



BIJLAGE 2
Essentialia

Behorende bij de huurovereenkomst tussen NS Stations en

Station: Adres gehuurde:	
Kadastrale aanduiding: Monument Is sprake van nieuwbouw?	Ja / nee Ja / nee
m ² b.v.o. tegen kostprijsgeoriënteerd tarief: m ² b.v.o. tegen commercieel tarief: Huuropject:	
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 datum 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 niet van 01-01 t/m 31-12 loopt]

Correspondentie-adres huurder:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Huurprijs exclusief 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 exclusief BTW

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 wijkfunctie dan zal het casco worden aangepast aan het geldende bouwbesluit wijkfunctie 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 uitgegaan 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 (Telemetry).

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 (Telemetry).

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 luchtbehandelingssysteem 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 luchtbehandelingssysteem dient de huurder een decentraal, mechanisch luchtbehandelingssysteem 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, ingeval 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 ontwerptekening 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 heeft 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.