

**HUUROVEREENKOMST PERSONEELSRUIMTE**

**'RIJDEND PERSONEEL'**

**en/of**

**'ON-BOARD SCHOONMAAKPERSONEEL'**

**NS STATIONS**

**NS Stations B.V.**

**en**

**XYZ Personenvervoer B.V.**

*(model d.d. januari 2022)*

**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, servicebalies, e.d.;

- Commerciële activiteiten, zoals de verhuur van ruimten ten behoeve van de exploitatie van onder andere stationsrestaurants, winkels en horeca, alsmede voorzieningen voor stationsreclame, 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 15 december 2015 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 het verblijf van 'rijdend personeel' en / of 'on-board schoonmaakpersoneel' van spoorvervoerders. 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:
  - 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 vervoers-knooppunt 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 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'. 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 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.
3. Het gehuurde wordt opgeleverd en aanvaard:
  - conform de bij deze huurovereenkomst horende gewaarmerkte standaard cascoregeling en/of het ruimteboek (**bijlage 3**) en
  - in de staat zoals omschreven in een door partijen gearafeerde beschrijving van de staat waarin het gehuurde zich bevindt (**bijlage 5b**), welke beschrijving deel uitmaakt van de huurovereenkomst.
4. Het gehuurde zal door huurder worden ingericht met in acht neming van de standaard cascoregeling en/of het ruimteboek (**bijlage 3**).

**Artikel 2 Algemene Bepalingen**

1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17-2-2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (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 (gedeeltelijk) opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één (1) jaar. Opzegging dient te geschieden bij exploit of per aangetekende brief. In geval van gedeeltelijke opzegging dient in de opzeggingsbrief te zijn vermeld welke ruimte(n) de opzegging betreft/betreffen.
3. Behoudens het bepaalde in artikel 9 lid 4, 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.
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 18 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 kwartaalter-

- mijnen, 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 17.1 tot en met 17.3 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. Huurder is aan NS Stations een vergoeding verschuldigd 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 11 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 24.1 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 garantieverstreckende 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 garantieverstreckende partij die wel aan deze eisen voldoet.

### **Artikel 8 Bijzondere bepalingen**

#### **Personeelsruimte**

1. Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde door NS Stations expliciet is aangewezen als personeelsruimte voor het (op treinen) rijdend personeel en / of on-board schoonmaakpersoneel en dat het gehuurde primair voor deze functie is bedoeld. In dat kader maakt NS Stations een onderscheid in essentiële functies van het gehuurde en niet-essentiële functies van het gehuurde. Essentiële functies betreffen (niet-limitatief):
  - Ontspanningsruimte;
  - Kleedruimte;
  - Toiletten en wastafels;
  - Pantry;
  - Gebedsruimte;
  - Rustruimten (voor lactatie en zwangerschap)Niet niet-essentiële functies kunnen zijn (niet limitatief):
  - De hierboven genoemde functies voor ander personeel dan (op treinen) rijdend personeel;
  - Rookruimte;

- Kantoorruimte;
  - Opleidingsruimte.
2. NS Stations verhuurt uitsluitend personeelsruimte met essentiële functies voor (op treinen) rijdend personeel en/of on-board schoonmaakpersoneel onder deze huurovereenkomst. NS Stations stelt het in **bijlage 2** vermelde m2 ruimte vast, per (op treinen) rijdend personeelslid dat op het moment van piekbelasting van het gehuurde gebruik maakt, als essentiële ruimte onder deze huurovereenkomst ter beschikking aan huurder tegen kostprijsgeoriënteerd tarief. Indien huurder meer ruimte wenst te huren voor haar personeel zowel voor essentiële en voor niet-essentiële functies, dan zal het meerdere (indien beschikbaar) door NS Stations tegen commerciële tarieven aan huurder ter beschikking worden gesteld. In **bijlage 2** wordt separaat vermeld hoeveel m2 tegen commerciële tarieven aan huurder wordt verhuurd.
  3. Ongeacht of de huurprijs bestaat uit een commercieel tarief dan wel geheel of gedeeltelijk een kostprijsgeoriënteerd tarief, zal huurder steeds bij aanvang en/of gedurende de looptijd van de huurovereenkomst op eerste verzoek van NS Stations medewerking verlenen aan monitoring van de (personeels)bezetting van het gehuurde. De monitoring van de bezetting zal onder meer gericht zijn op vaststelling van het benodigde metrage voor essentiële functies als bedoeld in artikel 8 lid 1. Monitoring van de bezetting zal geschieden door middel van het overleggen van (personeels)roosters door huurder. Huurder is zodoende verplicht roosters samen te stellen waaruit blijkt hoeveel personeelsleden op het moment van piekbelasting van het gehuurde gebruik maakt.
  4. Indien het aantal personeelsleden voor (op treinen) rijdend personeel en/of on-board schoonmaakpersoneel dat op piekmomenten van essentiële functies van het gehuurde gebruikt maakt structureel wijzigt met meer dan 25% dan zullen partijen de huurovereenkomst dienovereenkomstig aanpassen.
  5. Partijen bevestigen hierbij uitdrukkelijk dat de overeengekomen bestemming zoals opgenomen artikel 1 lid 2 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 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**

6. 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.

### WKO-installatie

7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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 9** 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.
11. 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.
12. Indien een meetinrichting en/of warmtewisselaar door NS Stations (per cluster) aan huurder ter beschikking wordt gesteld, gelden daarvoor de in **bijlage 9** opgenomen tarieven. 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]

13. 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 aanbesteding in deze aanbesteding(en) doet.
14. Bij aanvang van deze overeenkomst geldt voor het voorschot energiekosten het bedrag als genoemd in **Bijlage 2**. 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.

15. NS Stations is niet aansprakelijk voor (gebreken in en/of problemen met) de levering van elektriciteit [of gas], tenzij de schade is veroorzaakt door een toerekenbare tekortkoming van NS Stations.

### **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 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.
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 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 wordt daarbij buiten beschouwing gelaten; uitge-

gaan wordt van de gemiddelde huurprijs per vierkante meter bvo met betrekking tot de ruimte op de vorige locatie; die gemiddelde huurprijs per meter bvo geldt mutatis mutandis ook voor de nieuwe ruimte.

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 11** 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.

### **Asbest/milieu**

23. **[Aan NS Stations is niet bekend / Aan huurder is bekend]** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De aanwezigheid van asbest vormt geen gebrek als bedoeld in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 BW. De onbekendheid van NS Stations met de aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van NS Stations dat er geen asbest aanwezig is.
24. **[Aan NS Stations is niet bekend / Aan huurder is bekend]** dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van NS Stations met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van NS Stations dat er geen verontreiniging aanwezig is.

### **Artikel 9 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. bij aanvang van een geldige concessie voor spoorwegvervoerdiensten voor passagiers over een aan het in **bijlage 2** genoemde station grenzend gedeelte van het spoorwegnet, de betreffende concessiehouder een aanvraag indient voor ruimte ten behoeve van essentiële functies (ex artikel 8 lid 1), waardoor het gehuurde benodigd zal zijn om gehoor te geven aan dit verzoek, en voor huurder een alternatieve ruimte beschikbaar is die naar objectieve maatstaven zodanig is dat huurder zijn bedrijf redelijkerwijs op die nieuwe locatie zal kunnen voortzetten.
3. Opzegging op grond van het bepaalde in lid 2 door NS Stations dient te geschieden bij deур-ruaerdersexploot 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 10 Afwijkingen van de Algemene Bepalingen**

#### Oplevering, gebreken

1. In aanvulling op artikel 2.1 van de algemene bepalingen en in afwijking van artikel 7:204 BW komen partijen overeen dat een gebrek in de zin van deze overeenkomst een aan NS Stations toe te rekenen staat of eigenschap van het gehuurde inhoudt, 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 mocht verwachten.  
De artikelen 7:206 t/m 208 BW zijn voor wat betreft de verhuurdersverplichtingen niet van toepassing op gebreken of tekortkomingen die NS Stations bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende of had behoren te kennen.

2. Partijen komen overeen dat bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en de van overheidswege en vanwege de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen (waaronder de aanwijzing van het gehuurde tot monument) dan wel de weigering of intrekking van vereiste ontheffingen en/of vergunningen niet als een gebrek in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW kunnen worden aangemerkt.
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, vormen geen gebrek in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW.
4. (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 in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW.
5. Artikel 26.1 t/m 26.4 van de algemene bepalingen zijn niet van toepassing. In plaats daarvan komen partijen het volgende overeen:  
*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.*
6. 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 overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW. 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.
7. 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.
8. 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 huringangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van huurder.

#### Gebruik

9. In aanvulling op het bepaalde in artikel 5 van de algemene bepalingen, zal Huurder, indien het gehuurde of het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort onderdeel is van een beschermd Monument in de zin van artikel 3, 4, of 6 van de Monumentenwet, van een beschermd

stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 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, alle daarmee verband houdende voorschriften naleven en in acht nemen.

Schade en aansprakelijkheid

10. In afwijking van het bepaalde in artikel 10.3 en 10.4 van de algemene bepalingen komen partijen en het volgende overeen:

*NS Stations is niet aansprakelijk voor schade ten gevolge van een gebrek en huurder kan in geval van een gebrek geen aanspraak maken op huurprijzvermindering en verrekening, behoudens de bevoegdheid tot verrekening als bedoeld in artikel 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.*

Verbouwingen door huurder

11. In aanvulling op artikel 12 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat Indien huurder een overeenkomst met derden sluit ten behoeve van (ver)bouwwerkzaamheden in, op of aan het gehuurde of ten behoeve van onderhoud aan het gehuurde, dan zal huurder bedingen dat zijn contractspartij afstand doet van zijn retentierecht. Indien NS Stations aan huurder zijn toestemming verleent om in, op of aan het gehuurde (ver)bouwwerkzaamheden of onderhoudswerkzaamheden te verrichten, dan is aan deze toestemming de voorwaarde verbonden dat Huurder bij zijn contractspartij bedingt dat deze afstand doet van retentierecht. Huurder is niet gerechtigd eerder met de (ver)bouwwerkzaamheden of onderhoudswerkzaamheden beginnen dan nadat hij NS Stations inzage heeft gegeven in de bedongen afstandsverklaring.

Kosten verzuim, boete te laat betalen

12. Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 23.2 van de algemene bepalingen geldt dat met het 'verschuldigde per kalendermaand' wordt bedoeld het verschuldigde per (geheel) kwartaal, inclusief servicekosten en BTW. Daarnaast houdt deze regeling in dat de genoemde boete cumulatief wordt opgelegd inhoudende dat deze verschuldigd is voor ieder kwartaal dat huurder met de betaling van de huur van dat betreffende kwartaal te laat is.
13. In afwijking van het bepaalde in artikel 28.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat 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.

Wet Bescherming Persoonsgegevens

14. Artikel 30 van de algemene bepalingen is niet van toepassing en wordt vervangen door:
- (i) Persoonsgegevens van (de vertegenwoordiger van) huurder worden door verhuurder en/of de (eventuele) beheerder en/of hun groepsvennootschappen verwerkt voor de navolgende doeleinden: het uitvoeren van de huurovereenkomst, het (plannen van) onderhoud, het doen van bezichtigingen en overnames, het doen van betalingen en het innen van vorderingen waaronder het in handen stellen van derden daarvan, het behandelen van geschillen, vragen, of onderzoeken, waaronder juridische procedures, het doen uitoefenen van controle, activiteiten van intern beheer, alsmede de uitvoering of toepassing van een wet. Voor deze doeleinden worden de persoonsgegevens door verhuurder en/of beheerder indien nodig verstrekt aan derden zoals de bank ten behoeve van betalingsdoeleinden, onderhoudsbedrijven die planmatig of naar aanleiding van een klacht onderhoud plegen (en waaraan naam en contactgegevens zoals telefoonnummer, emailadres en informatie over de klacht kan worden doorgegeven), kandidaat-huurders voor bezichtigingen en overnames (deze kunnen naam, telefoonnummer en emailadres ontvangen om een afspraak in te plannen), incassobureaus, deurwaarders, advocaten en gerechtelijke instanties in het kader van een betalingsachterstand of geschil, de belastingdienst en andere bevoegde autoriteiten, alsmede dienstverleners zoals IT-leveranciers, accountants en auditors en advocaten.
  - (ii) Betrokkenen hebben het recht de verhuurder en/of beheerder te verzoeken inzage te verlenen in hun betreffende persoonsgegevens en/of hen te verzoeken deze te verbeteren, aan te vullen, te verwijderen of af te schermen.

**Artikel 11 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 onverbrekelijk 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 3: Standaard cascoregeling en/of ruimteboek;
  - bijlage 4: Algemene Bepalingen (ROZ 2015);
  - 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: Aanvullende Voorwaarden
  - Bijlage 10: 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**

**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 <sup>2</sup> b.v.o. tegen kostprijsgeoriënteerd tarief: m <sup>2</sup> b.v.o. tegen commercieel tarief: VHE:	
Bestemming gehuurde	Personeelsruimte voor het (op treinen) rijdend personeel en/of on-board schoonmaakpersoneel, een en ander met inachtneming van het bepaalde omtrent de essentiële functies als omschreven in artikel 8 lid 1. <b>[OPTIE]</b> [ <input type="checkbox"/> ] m <sup>2</sup> van het gehuurde mag worden gebruikt voor niet-essentiële functies als bedoeld in artikel 8 lid 1.
Ingangsdatum huurovereenkomst:	<b>[LET OP: hier moet een datum ingevuld worden.]</b>
Duur huurovereenkomst:	<b>Duur concessie met kenmerk @@@</b>
Verlengingsperiode:	<b>n.v.t.</b>
Opzegtermijn:	12 maanden
Partijen komen een met omzetbelasting belaste verhuur overeen	Ja
Boekjaar huurder:	<b>[Alleen invullen in geval het boekjaar niet van 01-01 t/m 31-12 loopt]</b>

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 <sup>2</sup> (kostprijsgeoriënteerd) € ... per m <sup>2</sup> (commercieel)
Huurprijs per kwartaal	
Huurprijsaanpassing voor het eerst per:	1 januari <b>[jaartal invullen]</b>
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 3**

#### **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 uitgegaan dat per unit van (maximaal) 60 m<sup>2</sup> de omschreven voorzieningen worden aangebracht. Indien derhalve het gehuurde *groter* is dan 60 m<sup>2</sup>, dan zullen per 60 m<sup>2</sup> of gedeelte daarvan de voorzieningen worden aangebracht. Indien huurder het oppervlak wenst onder te verdelen in meerdere units die *kleiner* zijn dan 60 m<sup>2</sup>, dan komen alle meerkosten daarvan voor rekening van huurder.

Indien NS Stations, naar haar uitsluitend oordeel, de afmeting van 60 m<sup>2</sup> 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 luchtbehandelingsysteem 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;

## NS Stations Legal

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.