

HUUROVEREENKOMST PERSONEELSRUIMTE

'RIJDEND PERSONEEL'

en/of

'ON-BOARD SCHOONMAAKPERSONEEL'

NS STATIONS

NS Stations B.V.

en

XYZ Personenvervoer B.V.

(juni 2026)

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 3a**) en
 - in de staat zoals omschreven in een door partijen geparafeerde 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 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.

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", gedepo-

neerd 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 rechtsoptolvolger(s) van NS Stations, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebrui-

- ken 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 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 als een credit rating van Standard & Poors niet beschikbaar is dan ten minste de equivalente credit rating 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;
 - Kledruimte;
 - Toiletten en wastafels;

- Pantry;
- Gebedsruimte;
- Rustruimten (voor lactatie en zwangerschap)

Niet -essentiële functies kunnen zijn (niet limitatief):

- De hierboven genoemde functies voor ander personeel dan (op treinen) rijdend personeel;
- Kantoorruimte (minder dan 50% van de oppervlakte van het gehuurde);
- 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 gehuurde 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 en/of deze overeenkomst.
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 (**bijlage 9**), inclusief Tarievenblad, waarvan de meest actuele versie als **bijlage 10** is bijgevoegd en conform de Kwaliteitscriteria voor de serviceverlening zoals opgenomen in **bijlage 11**. 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 10** 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 aanbieding in deze aanbesteding(en) doet. Verhuurder heeft bij deze leverancier(s) het recht op levering van elektriciteit [en gas] bedongen voor derde-verbruikers (zoals Huurder) door middel van een derdenbeding dat Huurder door ondertekening van deze huurovereenkomst aanvaardt. Verhuurder is met de leverancier(s) van elektriciteit [en gas] overeengekomen dat facturatie en betaling van de door Huurder verbruikte energie [en gas] via Verhuurder loopt, hetgeen betekent dat Huurder van Verhuurder een factuur zal ontvangen voor de door Huurder gebruikte elektriciteit [en gas] en deze factuur aan Verhuurder betaalt en daarmee bevrijdend zal betalen.
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; uitgegaan 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 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.

Duurzaamheid, Green lease

23. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.
24. Partijen onderkennen dat energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend kunnen worden, genomen moeten worden op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
25. NS Stations neemt vóór [datum] de hierna volgende erkende energiebesparende maatregelen:
- @
- Huurder neemt bij de inrichting en het gebruik van het gehuurde de hierna volgende erkende energiebesparende maatregelen:
- @
26. Partijen komen daarnaast het volgende overeen:
- a. bij het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing aan het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt, dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van NS Stations is, kiest NS Stations telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
 - b. bij de inrichting of wijziging van de inrichting van het gehuurde, het gebruik van het gehuurde en het uitvoeren van onderhoud, herstel of vernieuwing dat ingevolge artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van huurder is, kiest huurder telkens voor de erkende energiebesparende maatregelen als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving en – voor zover van toepassing – het Besluit activiteiten leefomgeving
27. Indien gedurende de looptijd van de huurovereenkomst (i) (aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn om het energielabel van het gehuurde of het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt, te verbeteren omdat het gehuurde met het dan geldende energielabel niet meer mag worden gebruikt, of (ii) wanneer energiebesparende maatregelen, anders dan energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend, genomen moeten worden treden partijen uiterlijk een jaar (i) voordat de energielabel moet zijn verbeterd in overleg over maatregelen die zij kunnen nemen teneinde tijdig te beschikken over het geldende energielabel of (ii) voordat de energiebesparende maatregelen, anders dan energiebesparende maatregelen die objectief gezien binnen vijf jaar terugverdiend, genomen moeten worden. Bij dit overleg bepalen partijen gezamenlijk welke maatregelen zij elk zullen nemen. Hierbij kiezen zij de meest kosten-efficiënte maatregelen. Indien het maatregelen betreft waarvan huurder op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, vergoedt NS Stations [50] % van deze kosten. Indien het maatregelen betreft waarvan NS Stations op basis van artikel 11 van de algemene bepalingen de kosten moet dragen, geeft NS Stations aan huurder aan welke huurverhoging na uitvoering van de maatregelen wordt doorgevoerd, waarbij als uitgangspunt geldt het even-

- tuele voordeel dat Huurder geniet in de vorm van lagere energielasten als gevolg van die maatregelen. Indien partijen over alle voornoemde aspecten niet of niet tijdig overeenstemming bereiken, heeft Verhuurder het recht de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste zes maanden.
28. NS Stations zal in redelijkheid geen toestemming weigeren als bedoeld in artikel 12.2 van de algemene bepalingen voor veranderingen en toevoegingen die Huurder wil uitvoeren of aanbrengen ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Huurder zal zich niet verzetten tegen energiebesparende maatregelen die NS Stations wil uitvoeren of aanbrengen, hetgeen ook geldt als dit een gevolg heeft voor de aard en omvang van de leveringen en diensten dan wel de servicekosten. Voor deze werkzaamheden geldt het bepaalde in artikel 13 van de algemene bepalingen.
29. Het is partijen niet toegestaan de energiebesparende maatregelen of voorzieningen van de andere partij ongedaan te maken of te wijzigen, tenzij dit leidt tot een energiebesparing.
30. Energiebesparende voorzieningen die zijn aangebracht door huurder en waarvoor NS Stations toestemming heeft gegeven als bedoeld in artikel 12.2 van de algemene bepalingen, worden in afwijking van o.a. artikel 22 van de algemene bepalingen bij het einde van de huur door huurder niet ongedaan gemaakt of verwijderd, tenzij NS Stations anderszins heeft aangegeven. Indien deze energiebesparende voorzieningen korter dan vijf jaar geleden zijn aangebracht, treden partijen in overleg over een redelijke vergoeding voor deze voorzieningen, waarbij als sprake is van ongerechtvaardigde verrijking als bedoeld in artikel 6:212 Burgerlijk Wetboek, laatstgenoemd artikel als uitgangspunt geldt.
31. Eigenaar heeft als eigenaar van onder andere het gehuurde een rapportageverplichting als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Eigenaar zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen. Huurder zal voor eigen rekening en risico voldoen aan de rapportageverplichting als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit activiteiten leefomgeving met betrekking tot de getroffen energiebesparende maatregelen, voor zover die rapportageverplichting voor huurder van toepassing is. Elke partij zal op eerste verzoek van de andere partij en op de kortst mogelijke termijn alle informatie met betrekking tot de door hem in het gehuurde uitgevoerde energiebesparende maatregelen als bedoeld Besluit activiteiten leefomgeving, Besluit bouwwerken leefomgeving dan wel gedecentraliseerde wet- en regelgeving (waaronder begrepen het toepasselijke Omgevingsplan) schriftelijk aan de verzoekende partij doen toekomen. Indien door de andere partij andere energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd dan de erkende energiebesparende maatregelen, geeft de andere partij, gemotiveerd aan welke maatregelen dat zijn, welk energiebesparend effect en welke terugverdientijd deze maatregelen hebben.

Asbest/milieu

32. **[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.
33. **[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.

Huishoudelijk Reglement

34. Huurder zal de uit het Huishoudelijk Reglement, dat als **bijlage 13** 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 gaat het huishoudelijk reglement voor.

Artikel 9 Beëindiging huurovereenkomst

1. NS Stations kan deze huurovereenkomst middels schriftelijke mededeling daartoe per direct ontbinden indien de navolgende situaties zich voordoet:
 - a. 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- waardersexploot 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 a 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, wijzigen levering van zaken en diensten

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.
10. In aanvulling op artikel 18.7 van de algemene bepalingen komen Partijen overeen dat Verhuurder het recht heeft de levering van zaken en diensten, na overleg met Huurder, naar soort en omvang uit te breiden, te wijzigen of te laten vervallen. Daarnaast komen partijen overeen dat Verhuurder het recht heeft wijziging aan te brengen in de berekeningswijze van de kosten van de levering van zaken en diensten, ook indien dit wijzigingen tot gevolg heeft in de verdeling van de kosten over de huurders van het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort. Indien Verhuurder van deze bevoegdheid gebruik maakt zal zij huurder daarvan vooraf schriftelijk in kennis stellen met inachtneming van een termijn van ten minste drie (3) maanden.

Schade en aansprakelijkheid

11. In afwijking van het bepaalde in artikel 10.3 en 10.4 van de algemene bepalingen komen partij- 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 huurprijsvermindering 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 tijdens 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

12. 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

13. 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.
14. 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

15. 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 3a: Standaard cascoregeling en/of ruimteboek;
 - bijlage 3b: Visie op Informatie;

- 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 d.d. [datum] voor de levering van warmte, warm tap-water en/of koude
- bijlage 10: Tarievenblad
- bijlage 11: Kwaliteitscriteria voor de serviceverlening
- bijlage 12: Energielabel **[optie]**
- bijlage 13: Huishoudelijk reglement

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 ² b.v.o. tegen kostprijsgeoriënteerd tarief: m ² 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. [OPTIE] [] m ² van het gehuurde mag worden gebruikt voor niet-essentiële functies als bedoeld in artikel 8 lid 1.
Ingangsdatum huurovereenkomst:	[LET OP: hier moet een <i>datum</i> ingevuld worden.]
Duur huurovereenkomst:	Duur concessie met kenmerk @@@
Verlengingsperiode:	n.v.t.
Opzegtermijn:	12 maanden
Partijen komen een met omzetbelasting belaste verhuur overeen	Ja
Boekjaar huurder:	[Alleen invullen in geval het boekjaar <i>niet</i> van 01-01 t/m 31-12 loopt]

Correspondentie-adres huurder:

Telefoonnummer:

E-mailadres:

Huurprijs 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 €
--------------	-----------------------