

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

tussen

NS Stations B.V.

en

Gemeente Weert

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

Model NS Stations B.V., gebaseerd op het model dat door de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 is vastgesteld

DE ONDERGETEKENDEN:

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **NS Stations B.V.**, statutair gevestigd te (3511 CE) Utrecht, Stationshal 17 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 30124364, rechtsgeldig vertegenwoordigd door [REDACTED] Sr. Verhuurmanager, hierna te noemen: 'NS Stations', dan wel 'Verhuurder',

en

2. de gemeente **Weert**, vertegenwoordigd door burgemeester mr. **R.J.H. Vlecken** in de hoedanigheid van Burgemeester van de gemeente **Weert**, op grond van artikel 171 van de Gemeentewet bevoegd tot vertegenwoordiging van de gemeente, handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders der gemeente **Weert** d.d. **24 september 2024**, hierna te noemen: 'Huurder',

tezamen ook aan te duiden met: 'partijen',

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- a. Verhuurder is onderdeel van het tot NS Groep N.V. behorende concern. Verhuurder is economisch eigenaar van de stationsgebouwen.
- b. Verhuurder heeft als doel om met (contracts)partners stations van wereldklasse en bijbehorende stationsomgeving te realiseren; stations dienen schoon, veilig en toegankelijk te zijn en in de stationsgebouwen wil Verhuurder een aantrekkelijk (winkel)aanbod aanbieden dat is afgestemd op de behoefte van de klant. Hierbij staat variëteit voorop.
- c. Verhuurder stelt in het kader van de exploitatie van de commerciële ruimtes in de station(sgebouwen) eisen aan de bestemming, gebruik en uitstraling van het gehuurde en Huurder erkent de noodzaak (het creëren van stations van wereldklasse) hiervan.
- d. De commerciële ruimtes zijn gelegen in een (stations)omgeving die voortdurend in ontwikkeling is en waarop, naast Verhuurder, ook het Rijk, de provincie, de gemeente en ProRail invloed kunnen uitoefenen. Dit geldt temeer voor voorzieningen en werkzaamheden die nodig zijn om de veiligheid op het station, in het stationsgebouw en in de stationsomgeving te waarborgen. Hierdoor wordt van Verhuurder en Huurder in bepaalde gevallen een grote mate van flexibiliteit verwacht, hetgeen ook in diverse artikelen in deze huurovereenkomst tot uitdrukking komt. Huurder aanvaardt in dat kader dat gedurende de looptijd van de huurovereenkomst het gehuurde en/of het station(sgebouw) waarvan het gehuurde deel uitmaakt, mogelijk wijzigingen zal ondergaan. Huurder verbindt zich reeds bij aanvang van de huurovereenkomst om mee te werken met hetgeen Verhuurder dienaangaande van Huurder verlangt, waaronder begrepen de in artikel 13 opgenomen blijvende of tijdelijke verplaatsing en/of tijdelijke sluiting van het gehuurde.
- e. Huurder is voornemens bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW van Verhuurder te huren en Verhuurder wenst die bedrijfsruimte aan Huurder te verhuren.
- f. Huurder is zich ervan bewust dat het hem niet is toegestaan activiteiten in het gehuurde te ontplooiën, althans (een deel van) het gehuurde te gebruiken voor activiteiten, die verband houden met het uitoefenen van een kleinhandelsbedrijf, een horecafunctie (daaronder ook een afhaal-/besteldienst begrepen) of ambachtsbedrijf.

Paraaf Verhuurder: [REDACTED]

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 11-09-2024

- g. Partijen zijn zich er daarbij van bewust dat zowel deze overeenkomst als de daarvan deel uitmakende bijzondere bepalingen afwijkingen en aanvullingen bevatten ten opzichte van het ROZ-model kantoorruimte van februari 2015.
- h. Gemeente Weert heeft aangegeven behoefte te hebben aan een centraal gelegen ruimte in Weert met als doel om jongeren een ontwikkelplek te kunnen bieden. Een plek waar jongeren samen kunnen komen en op andere manieren dingen kunnen leren.
- i. Huurder en verhuurder zijn een huurcontract van maximaal 23 maanden overeengekomen met een wederzijds opzegtermijn na de eerste 12 maanden. Voor de gemeente Weert betreft dit een pilot van minimaal een jaar. Na 23 maanden na de ingangsdatum van de huurovereenkomst gaan NS Stations en Prorail de toegang van de naastgelegen fietsenstalling aanpassen waarbij het noodzakelijk is dat het gehuurde leeg ter beschikking voor NS Stations komt. De Gemeente Weert is hiervan op de hoogte en heeft uitdrukkelijk ingestemd met de overeengekomen huurperiode van maximaal 23 maanden.
- j. Partijen zijn zich van het in deze considerans gestelde bewust en onderschrijven dat zij zich daar bij de inrichting en de uitvoering van deze huurovereenkomst naar zullen richten.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder en Huurder huurt van Verhuurder de bedrijfsruimte WT0000-14 ter grootte van ca. 90,66 m² b.v.o. en de bedrijfsruimte WT0000-16 ter grootte van ca. 42,2 m² (hierna: 'gehuurde') met uitzondering van het gele vlak (technische ruimte) zoals aangeduid op de tekening in bijlage 1, gelegen op het station Weert aan het Stationsplein 14, kadastraal bekend Gemeente Weert, sectie S, nummer 5172. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage 1 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde tekening. De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering, aangevuld met foto's (bijlage 2).

Het gehuurde wordt als casco verhuurd (zie artikel 20.1 van de huurovereenkomst), tenzij in de als **bijlage 3** aangehechte beschrijving of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen wat wel of niet tot het gehuurde behoort. De kosten voor onderhoud, herstel en vernieuwing van het gehuurde zijn tussen partijen verdeeld op de wijze vastgelegd in de algemene bepalingen en zoals weergegeven in **bijlage 3**.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als:

Een ontwikkelplek voor jongeren 12 – 27 jaar. Jongeren met een moeilijke school-carrière, met beperkte sociale contacten of met andere redenen waardoor zij moeilijk hun plek kunnen vinden, een plek bieden waar samen zijn belangrijk is. Een plek waar jongeren zichzelf kunnen zijn, talenten kunnen benutten en waar zij op een andere manier dingen kunnen leren. Het geven van workshops. Werktitel: Studio Weert CS

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt voldoende voor het beoogde gebruik.

~~**1.5** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst een kopie van het energielabel, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde. Het gehuurde heeft bij aanvang van de huurovereenkomst een energielabel [invullen: A/B/C/D/ etc. / energie index van @] als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen. Het energielabel behoort als bijlage 4 bij de overeenkomst. [energielabel verplicht toevoegen!]~~

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat:

een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs / ~~bij een verschil met de daadwerkelijke grootte, groter dan 5%, het meerdere zal worden verrekend.]~~

1.7 Het gehuurde zal door Huurder worden afgebouwd en ingericht met inachtneming van het meest recente verbouwreglement en/of ruimteboek, dan wel de overige visies die Verhuurder heeft ontwikkeld voor het station(sgebouw) waarin het gehuurde is gelegen. Het vorenstaande laat onverlet dat Huurder ter zake haar afbouw- en inrichtingsplannen voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder nodig heeft. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst de hiervoor bedoelde documenten te hebben ontvangen en de inhoud van deze documenten te kennen. Verhuurder zal Huurder in het kader van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde zoals bedoeld in artikel 12 van de algemene bepalingen, op eerste verzoek van Huurder, de meest recente versies van de hiervoor bedoelde documenten toesturen.

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

Voorwaarden

2.1 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. De algemene bepalingen behoren als **bijlage 5** bij de overeenkomst.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat uiterlijk op **1 oktober 2024** in of zoveel eerder als partijen overeenkomen (hierna 'ingangsdatum') en is aangegaan voor een periode van **23 maanden**.

3.2 Huurder en verhuurder hebben elk het recht de huurovereenkomst na het verstrijken van de eerste 12 maanden tussentijds door middel van opzegging te beëindigen zonder opgaaf van redenen, met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 2 (twee) maanden. Beëindiging als bedoeld in voorgaande zin vindt plaats bij deurwaardersexploot of per aangetekende post.

3.3 De overeengekomen tijd kan niet worden gezien als een proefperiode, in die zin dat automatische verlenging zou volgen indien huurder op correcte wijze aan zijn verplichtingen heeft voldaan. De bepaalde tijd van 23 maanden of korter is uitdrukkelijk en uitsluitend bedoeld om beide partijen de gelegenheid te geven zich gedurende deze periode ieder voor zich te beraden omtrent verlenging of beëindiging van het gebruik van het gehuurde, om welke reden dan ook. NS Stations behoudt zich onder alle omstandigheden het recht voor zonder opgaven van redenen van huurder te verlangen dat deze het gebruik van het gehuurde tegen het einde van de overeengekomen tijd beëindigd en het gehuurde ontruimt. Huurder kan geen rechten ontleen aan eventuele mondelinge toezeggingen of mededelingen zijden NS Stations, tenzij zulks uitdrukkelijk schriftelijk is overeengekomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 27 lid 4 van de algemene bepalingen

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € **10.800** (zegge: tienduizend achthonderd euro).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder **geen** omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 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 Verhuurder 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 Verhuurder, 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.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van **01 januari** tot en met **31 december**.

4.5 De huurprijs wordt jaarlijks per **01 oktober** voor het eerst met ingang van **01 oktober 2025** aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is, met de daarover verschuldigde omzetbelasting, voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (service- en energiekosten, ~~de kosten voor logistieke dienstverlening en de eventuele kosten voor levering van warmte en koude~~) wordt bepaald in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen. Tenzij anders overeengekomen wordt op de service- en energiekosten, de kosten voor logistieke dienstverlening en de kosten voor levering van warmte en koude een systeem van voorschotbetalingen per kalendermaand met latere verrekening toegepast, e.e.a. in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen en/of de Logistieke Richtlijn.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met

Paraaf Verhuurder: 

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.

4.8. Huurder heeft de hieronder opgenomen betalingsverplichting, die op de ingangsdatum per maand het daarachter opgenomen bedrag bedraagt:

a.	de huurprijs	€ 900
b.	een opslag of andere vergoeding ter compensatie in het geval niet voor btw-belaste verhuur is geopteerd	€ 100
c.	de kosten voor levering van zaken en diensten (voorschot)	
	• collectieve dienstverlening als bedoeld in artikel 5.2	€ 300
	• niet collectieve dienstverlening als bedoeld in artikel 5.2	€ @
d.	de kosten voor logistieke dienstverlening (voorschot)	€ n.v.t.
e.	de kosten voor energie die Verhuurder doorberekent of die namens de leverancier van energie in rekening worden gebracht, waaronder energiebelasting (voorschot)	€ 350
f.	de kosten voor de levering van warmte en koude (voorschot)	€ @
Totaal		€ 1.650,-

Zegge zestienhonderdvijftig euro 0/100

4.9 Met het oog op de ingangsdatum heeft de eerste betaling van Huurder betrekking op de periode van **1 oktober 2024** tot en met **31 oktober 2024** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 1.650,-**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1 oktober 2024**.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten, storingsafhandeling

5.1 Als door of vanwege Verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten komen partijen overeen hetgeen is opgenomen in **bijlage 6**.

5.2 Met inachtneming van artikel 18 van de algemene bepalingen geldt dat Huurder aan Verhuurder een vergoeding verschuldigd is voor de levering van zaken en diensten die in **bijlage 6** zijn aangegeven. Over de vergoeding voor de bijkomende levering van zaken en diensten worden administratie- en beheerkosten in rekening gebracht ter grootte van 5%. De administratie- en beheerkosten over de werkelijke kosten voor de niet-collectieve diensten bedragen 15% van de werkelijke kosten. De hiervoor bedoelde vergoedingen worden inclusief de administratie- en beheerkosten aangeduid als de vergoeding voor de levering van zaken en diensten.

~~**5.2** Met inachtneming van artikel 18 van de algemene bepalingen geldt dat Huurder aan Verhuurder een vergoeding verschuldigd is voor de levering van zaken en diensten die in **bijlage 6** zijn aangegeven. Over de vergoeding voor de bijkomende levering van zaken en diensten worden administratie- en beheerkosten in rekening gebracht ter grootte van 5%, met dien verstande dat de administratie- en beheerkosten over de vergoeding voor de niet-collectieve diensten per geleverde dienst € (prijspeil) te vermeerderen met omzetbelasting bedragen. De hiervoor bedoelde vergoedingen worden inclusief de administratie- en beheerkosten aangeduid als: "servicekosten".~~

5.3 Indien voor rekening van Huurder komende werkzaamheden, anders dan de dienstverlening als genoemd in **bijlage 6**, worden uitgevoerd door de storings- en serviceorganisatie van Verhuurder, komen de kosten daarvan volledig voor rekening van Huurder. Kosten voor werkzaamheden uitgevoerd door de storings- en serviceorganisatie waarbij meerdere huurders betrokken zijn, worden hoofdelijk omgeslagen over het aantal betrokken huurders. Ongeacht de hoogte van de kosten voor het verhelpen van de storing, is Huurder per storingsafhandeling een vergoeding ter grootte van € 59,65 te vermeerderen met omzetbelasting (prijspeil 2024) (een 'fee') verschuldigd aan Verhuurder. Deze fee is gebaseerd op de kosten die Verhuurder maakt voor het afhandelen van storingen en wordt jaarlijks opnieuw vastgesteld. Gedurende de huurovereenkomst kan de fee eenzijdig door Verhuurder worden aangepast. De kosten voor storingsafhandeling dienen binnen dertig (30) dagen na ontvangst van een factuur daartoe door Huurder te zijn voldaan.

Paraaf Verhuurder: 

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 18-09-2024

Zekerheden

~~6.1~~ Overeenkomstig artikel 24.1 van de algemene bepalingen dient Huurder voor de huuringangsdatum een bankgarantie te stellen ter grootte van € 4.950,00 [3 maanden huur en alle voorschotten over 3 maanden huur en alle voorschotten], conform het als bijlage 7 aangehechte model. De garantieverstrekken 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 te hebben of als een credit rating van Standard & Poors niet beschikbaar is dan ten minste de equivalente credit rating van A3 (stable) volgens Moody's (waarbij 'watchlist negative' of negative outlook als een notch lager wordt beschouwd).

6.2 In afwijking van het hiervoor gestelde en van artikel 24.1 van de algemene bepalingen zal Huurder geen bankgarantie aan Verhuurder verschaffen, maar voor de huuringangsdatum een waarborgsom storten ter grootte van **€ 4.950,00** [3 maanden huur en alle voorschotten over 3 maanden huur en alle voorschotten]. Op deze waarborgsom is het gestelde in artikel 24.1 van de algemene bepalingen en het gestelde in de overige bepalingen betreffende de bankgarantie, voor zover mogelijk, van overeenkomstige toepassing. Verhuurder dient uiterlijk zes (6) maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd de waarborgsom of het daarvan resterende deel, aan Huurder terug te storten. Over het bedrag van de waarborgsom wordt door Verhuurder geen rente aan huurder vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op [REDACTED]

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

7.3 De huuropzegging moet zowel aan de Verhuurder als aan de beheerder worden gezonden overeenkomstig de vereisten genoemd in artikel 3.4.

Incentives

8.1 Partijen verklaren dat er tussen partijen geen andere incentives zijn overeengekomen dan in deze huurovereenkomst vermeld.

Asbest

9.1 Met betrekking tot de aanwezigheid van asbest op en/of in het gehuurde is een asbestinventarisatie/asbestonderzoek verricht, hierna te noemen: "asbestonderzoek", zijn vastgelegd. Verhuurder zal ervoor zorgdragen het asbestonderzoek zo spoedig mogelijk aan Huurder toe te sturen. Op basis van het asbestonderzoek is het aanwezige asbest gesaneerd.

9.2 Partijen komen nadrukkelijk overeen dat Huurder bij het gebruik van het gehuurde, alsmede bij het uitvoeren van veranderingen en/of toevoegingen in het gehuurde zoals bedoeld in artikel 12 van de algemene bepalingen, steeds rekening houdt met mogelijke aanwezigheid van asbest en de nodige voorzorgsmaatregelen treft zodat eventueel aanwezige asbest niet vrijkomt. Indien en voor zover door Huurder in het gehuurde asbest wordt aangetroffen, zal Huurder hiervan direct melding doen aan Verhuurder en zal Verhuurder, in elk geval indien zij daartoe op grond van de aldan geldende wet- en regelgeving verplicht is, zorgdragen voor de verwijdering en sanering van genoemd asbest. In het geval het vrijkomen van asbest het gevolg is van een tekortkoming van Huurder zal Verhuurder zorgdragen voor de verwijdering en sanering van de asbest en zijn alle daarmee verband houdende kosten voor rekening van Huurder. Verhuurder is nimmer aansprakelijk voor, noch gehouden tot vergoeding van eventuele (gevolg)schade, waaronder begrepen omzetschade, als gevolg van de aanwezigheid van asbest en de verwijdering/sanering daarvan.

9.3 Huurder aanvaardt het risico van door hem te lijden schade als gevolg van eventueel op en/of in het gehuurde aanwezige asbest, ook van die asbest die niet vermeld is in het asbestonderzoek en ontslaat Verhuurder van elke verplichting tot het doen van enig verder onderzoek daarnaar of het verstrekken van verdere informatie daarover.

9.4 Huurder doet met betrekking tot het gehuurde bij voorbaat afstand van alle aanspraken op (schade)vergoeding die hij zou kunnen doen gelden ter zake van schade ten gevolge van of in verband met een eventuele asbestverontreiniging, ook die verontreiniging die niet vermeld is in het asbestonderzoek. De eventueel aanwezige asbest, ook die asbestverontreiniging die niet vermeld is in het asbestonderzoek, worden niet aangemerkt als gebreken in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW. Huurder vrijwaart Verhuurder ter zake tegen aanspraken van derden, daaronder begrepen overheidsinstanties.

Duurzaamheid, Green lease

Paraaf Verhuurder: [REDACTED]

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

10.1 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.

10.2 Vanwege de monumentale status van het stationsgebouw is er voor verhuurder geen verplichting huurder te voorzien van een energielabel van het gehuurde.

Automatische incasso

11 Partijen komen overeen dat Huurder voor de ingangsdatum medewerking verleent aan een automatische incasso van de (voorschotten op) de door Huurder aan Verhuurder verschuldigde bedragen. Verhuurder kiest in dit kader voor een Single Euro Payments Area (SEPA)/ Business to Business (B2B) machtiging. Huurder heeft daartoe de machtiging opgenomen in **bijlage 8** ondertekend.

Hierna volgen bijzondere bepalingen: (i) en (ii) omdat het gehuurde is gelegen in een (bepaald) stationsgebouw en in de stationsomgeving, (iii) met betrekking tot duurzaamheid en (iv) afwijkingen van of aanvullingen op van de algemene bepalingen.

(i) Bijzondere bepalingen – specifiek voor stations

Wijzigingen omgeving gehuurde

12.1 Tijdelijke of blijvende stagnaties of wijzigingen in de treinloop, calamiteiten(oefeningen), weersomstandigheden, besmettingen, verontreinigingen, stagnatie in de bereikbaarheid van het gehuurde, en leegstand elders op het station vormen geen gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.

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

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

Blijvende/tijdelijke verplaatsing en tijdelijke sluiting gehuurde

Blijvende verplaatsing

13.1 Verhuurder is gerechtigd Huurder blijvend te verplaatsen van het gehuurde naar een andere locatie binnen het station(sgebouw) waarvan het gehuurde deel uitmaakt (hierna te noemen: "Nieuwe Locatie") indien:

- die verplaatsing redelijkerwijs noodzakelijk is vanwege verzoeken en/of voorschriften van de Rijksoverheid, de provincie, de gemeente en/of ProRail, in het kader van hun ruimtelijke ordenings-, verkeers- en/of vervoers(veiligheids)beleid;

en/of

- er naar het redelijke oordeel van NS Verhuurder werkzaamheden nodig zijn in het kader van de ontwikkeling van de (veilige) inrichting van het station(sgebouw) en/of het stationsgebied, waaronder tevens begrepen is een renovatie/verbouwing van het station(sgebouw).

13.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder bevoegd is de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen door middel van opzegging, indien zich een of beide van de in artikel 13.1 omschreven omstandigheden voordoet of voordoen. Alsdan eindigt de huurovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst op de datum waartegen door Verhuurder is opgezegd. Huurder is gehouden het gehuurde op laatstgenoemde datum overeenkomstig het daaromtrent in de huurovereenkomst is bepaald aan Verhuurder op te leveren.

13.3 De tussentijdse opzegging geschiedt schriftelijk per deurwaardersexploot of per aangetekende post en met inachtneming van een termijn van ten minste twaalf (12) maanden, en bevat een korte beschrijving van de omstandigheden die Verhuurder redelijkerwijs noodzaakt huurder blijvend te verplaatsen.

Tijdelijke verplaatsing/tijdelijke sluiting gehuurde

13.4 In aanvulling op het bepaalde in artikel 13.1 is Verhuurder ook bevoegd om ervoor te kiezen om Huurder tijdelijk te verplaatsen naar een alternatieve locatie (hierna te noemen: "Tijdelijke Locatie") en/of moet Huurder gedogen dat zij tijdelijk, doch ten hoogste gedurende een aaneengesloten periode van twee (2) weken, geen toegang heeft tot het gehuurde en waarbij er aan haar geen alternatieve locatie ter beschikking wordt gesteld.

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 18-09-2024

Verhuurder is aldus vrij om te bepalen of zij kiest voor een blijvende of tijdelijke verplaatsing van huurder dan wel tijdelijke sluiting van het gehuurde.

13.5 Verhuurder zal een verplaatsing naar een Tijdelijke Locatie en/of tijdelijke sluiting van het gehuurde als bedoeld in artikel 13.4 schriftelijk bij Huurder aankondigen met inachtneming van een termijn van ten minste zes (6) maanden.

13.6 De Tijdelijke Locatie mag kwalitatief (bijvoorbeeld ten aanzien van bereikbaarheid, zichtbaarheid, indeling, maatvoering en opleveringsniveau) afwijken van het gehuurde, doch Verhuurder zal er naar streven dat de Tijdelijke Locatie ten alle tijden geschikt is om het gebruik zoals omschreven in art 1.2. te kunnen dienen.

Compensatie bij tijdelijke verplaatsing of tijdelijke sluiting gehuurde

13.7 Verhuurder zal Huurder in geval van een tijdelijke verplaatsing als bedoeld in artikel 13.4 compenseren voor de redelijke verhuiskosten en de kosten die door Huurder moeten worden gemaakt om de Tijdelijke Locatie in te richten naar een, door Verhuurder te bepalen, redelijk (inrichtings)niveau.

13.8 Verhuurder zal aan Huurder in geval van een tijdelijke sluiting van het gehuurde als bedoeld in artikel 13.4 de kosten vergoeden die huurder redelijkerwijze moet maken voor de tijdelijke opslag van inventaris.

13.9 Huurder is gedurende haar afbouw- en inrichtingswerkzaamheden van de Nieuwe Locatie of Tijdelijke Locatie, doch met een maximale periode van vier (4) weken, en ingeval van een tijdelijke sluiting van het gehuurde gedurende de periode van sluiting, geen huur verschuldigd.

13.10 Bij een tijdelijke verplaatsing en een tijdelijke sluiting van het gehuurde is Huurder gehouden de schriftelijke aanwijzingen van Verhuurder met betrekking tot de wijze waarop het gehuurde dient te worden opgeleverd, op te volgen.

13.11 De hiervoor onder 13.8, 13.9 en 13.10 bedoelde kosten behoeven de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Verhuurder. Vergoeding van de kosten vindt achteraf en op basis van door Huurder aan Verhuurder te overhandigen offertes, specificaties en (betalings)bewijzen plaats.

13.12 Huurder kan geen (andere dan in dit artikel bedoelde) aanspraken jegens Verhuurder geldend maken, waaronder begrepen aanspraken op vergoeding van schade en/of kosten en/of huurprijsvermindering. Tevens gedooft Huurder de daarmee verband houdende werkzaamheden, hinder en overlast.

Vastlegging tijdelijke verplaatsing

13.13 Indien Huurder wordt verplaatst naar een Tijdelijke Locatie zal, mede in verband met de eisen die worden gesteld ter zake btw-belaste verhuur, een allonge op deze huurovereenkomst worden opgemaakt, ondertekend en aan deze huurovereenkomst gehecht. De hiervoor bedoelde allonge bevat in ieder geval de juiste kadastrale gegevens van de Tijdelijke Locatie alsmede een bepaling waarin partijen opteren voor met omzet belaste verhuur.

Datanetwerk / Toegangsbeheersysteem

14.1 Het is Huurder toegestaan om binnen het gehuurde connectiviteitsdiensten (zoals wifi) aan haar klanten aan te bieden, mits zij daarvoor geen vergoeding in rekening brengt bij haar klanten. Het is Huurder niet toegestaan in of vanuit het gehuurde lBeacons, bluetooth- en/of wifi-tracking of soortgelijke technologieën toe te passen.

14.2 Indien in het gehuurde een aansluitpunt voor databekabeling aanwezig is of Verhuurder in de toekomst in het gehuurde een aansluitpunt voor databekabeling realiseert, zal Huurder al haar dataverkeer via deze databekabeling laten verlopen en zal Huurder niet gerechtigd zijn in of ten behoeve van het gehuurde nog gebruik te maken van een ander datanetwerk. Huurder is alsdan verplicht tot betaling van een vergoeding voor de kosten voor aansluiting op en gebruikmaking van het datanetwerk van Verhuurder welke vergoeding via de servicekosten in rekening gebracht zal worden.

14.3 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. Huurder aanvaardt de aanwezigheid en gevolgen van dat toegangsbeheersysteem. Verhuurder is jegens Huurder niet aansprakelijk voor de mogelijke gevolgen voor Huurder van de aanwezigheid en het al dan niet goed functioneren van het toegangsbeheersysteem. Verhuurder zal geen aan het toegangsbeheersysteem te ontleen (klant)informatie aan Huurder verstrekken.

(ii) Bijzondere bepalingen – specifiek voor het station(sgebouw) waarvan het gehuurde deel uitmaakt

Huishoudelijk Reglement

15 Huurder zal de uit het Huishoudelijk Reglement, dat als **bijlage 9** bij deze huurovereenkomst is gevoegd, voortvloeiende voorschriften in acht nemen en naleven. Het Huishoudelijk Reglement kan door Verhuurder worden aangepast en/of gewijzigd in welk geval het aangepaste/gewijzigde Huishoudelijk Reglement, nadat dit aan Huurder

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 18-09-2024

ter beschikking is gesteld, van toepassing is. In geval van strijd tussen het Huishoudelijk Reglement en de algemene bepalingen gaat het Huishoudelijk Reglement voor.

Logistieke Richtlijn

~~16~~ Verhuurder heeft ter zake de bevoorrading van de (commerciële) ruimten in het stationsgebouw of het complex waartoe het gehuurde behoort en/of ter zake andere logistieke zaken een richtlijn opgesteld die is vastgelegd in **bijlage 10** (Logistieke Richtlijn) bij deze huurovereenkomst. Huurder is verplicht te handelen conform de Logistieke Richtlijn met inbegrip van eventuele toekomstige wijzigingen daarop. Indien bij aanvang van deze huurovereenkomst nog geen Logistieke Richtlijn van toepassing is, maar gedurende de looptijd van deze huurovereenkomst een logistieke richtlijn op het station waar het gehuurde deel van uitmaakt van toepassing wordt verklaard, dan zal Huurder tevens conform deze logistieke richtlijn handelen. Deze verplichting van Huurder gaat in op een termijn van twee (2) weken nadat de logistieke richtlijn (op elektronische wijze of feitelijk) aan huurder ter hand is gesteld. Bij strijd tussen de algemene bepalingen en de Logistieke Richtlijn gaat de Logistieke Richtlijn voor. Indien en voor zover door Verhuurder kosten worden gemaakt in verband met de afvoer van afvalstoffen van Huurders en/of de bevoorrading van de (commerciële) ruimten, al dan niet doordat Verhuurder in dit verband overeenkomsten met derden sluit, worden deze kosten via de bijkomende leveringen en diensten doorberekend aan Huurder(s).

(iii) Bijzondere bepalingen - duurzaamheid

Afval

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

17.2 Opslag van eigendommen, afval(stoffen), goederen en/of materialen van welke aard dan ook van Huurder, vindt uitsluitend plaats binnen het gehuurde, tenzij hiervoor schriftelijk een andere specifieke plaats is overeengekomen.

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

WKO-installatie

~~18.1~~ Huurder verplicht zich om op eerste verzoek van Verhuurder mee te werken aan de realisatie en/of de inpassing c.q. aansluiting van een WKO-installatie in het (gedeelte van het) station waarvan het gehuurde deel uitmaakt c.q. het gehuurde c.a. voor de verwarming en koeling van het gehuurde en/of aan eventuele latere wijzigingen en/of onderhoud van de WKO-installatie en/of voorzieningen.

~~18.2~~ Verhuurder zal Huurder zoveel als mogelijk en tijdig informeren omtrent het tijdstip en aard van de door Verhuurder 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.

~~18.3~~ Huurder is alsdan verplicht om de benodigde warmte, koude en warm tapwater te betrekken en blijvend te betrekken door middel van genoemd systeem. Bij aansluiting van Huurder op de WKO-installaties is Huurder aan Verhuurder de met de levering van warmte, koude en warmtapwater samenhangende (aansluit)kosten aan Verhuurder verschuldigd. De hiervoor bedoelde bedragen worden door Verhuurder bij Huurder in rekening gebracht door middel van een voorschotnota waarover latere verrekening wordt toegepast in overeenstemming met artikel 18.1 t/m 18.11 van de algemene bepalingen.

~~18.4~~ Verhuurder is gerechtigd haar rechten en verplichtingen inzake levering van warmte, koude en/of warm tapwater over te dragen aan een derde. In dat geval doet Verhuurder hiervan mededeling aan Huurder. Huurder verleent door het aangaan van de huurovereenkomst bij voorbaat toestemming aan een dergelijke overdracht.

Elektriciteit en gas



Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

19.1 Huurder verleent door middel van ondertekening van deze huurovereenkomst volmacht aan Verhuurder 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. 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.

(iv) Bijzondere bepalingen - Afwijkingen van en aanvullingen op de algemene bepalingen

Herdefiniëring casco

20.1 In afwijking op het bepaalde in artikel 1 van de algemene bepalingen komen partijen de volgende definitie van casco overeen:

Onder huur als casco wordt verstaan de huur van de tot de bedrijfsruimte behorende:

- funderingen;
- constructieve bouwvloeren;
- kolommen;
- constructieve plafonds;
- buitengevels en bouwmuren inclusief de daarin aanwezige kozijnen, deuren, beglazing en/of ruiten doch niet de pui;
- daken, goten, en trappen(huizen);
- nutsvoorzieningen tot waar de (hoofd)meter is/komt dan wel tot een ander primair aansluitpunt;
- basissprinklernet;
- riolering en andere afvoerleidingen;

tenzij deze zaken door of vanwege huurder zijn aangebracht.

Huurprijsaanpassing aan de marktwaaarde

21.1 Onverminderd huurprijsaanpassing op grond van het bepaalde in artikel 4.5 van deze huurovereenkomst en artikel 17 van de algemene bepalingen is Verhuurder ~~[optioneel te vervangen door: elk der partijen]~~ bevoegd om aanpassing van de huurprijs aan de marktwaaarde te verlangen.

~~Die aanpassing kan voor het eerst plaatsvinden met ingang van [invullen: datum] en vervolgens steeds na een periode van [invullen: aantal] jaar na de laatste huurprijsaanpassing aan de marktwaaarde. Indien Verhuurder [optioneel te vervangen door: een partij] van deze bevoegdheid gebruik wil maken, stelt hij Huurder [optioneel te vervangen door: de andere partij] daarvan door middel van een aangetekende brief met bericht van ontvangst, in kennis. De huurprijs zal, zo de andere partij daarmee instemt, ingaan met ingang van het tijdstip waarop de verzoekende partij de herziene huurprijs wenst te laten ingaan.~~

~~**21.2** Als partijen binnen 2 (twee) maanden na ontvangst van deze kennisgeving niet schriftelijk tot overeenstemming over de huurprijsaanpassing aan de marktwaaarde zijn gekomen, wordt die huurprijs vastgesteld door drie deskundigen. De deskundigen dienen de opdracht te krijgen om bij de huurprijsvaststelling rekening te houden met al hetgeen tussen partijen met betrekking tot het gehuurde is overeengekomen en met de omstandigheden van het geval, zoals de ligging, grootte, indeling en kwaliteit van het gehuurde en de voorzieningen in en om het gehuurde, alsmede met de onderling overeengekomen of door de rechter vastgestelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten.~~

~~**20.3** Van deze 3 (drie) aan te wijzen deskundigen wordt door elk der partijen één deskundige aangewezen binnen veertien dagen nadat een partij het verzoek daartoe van de andere partij heeft bereikt. Een deskundige zal binnen acht dagen na dagtekening van de opdracht kenbaar moeten maken of hij deze aanvaardt.~~

~~**20.4** De derde deskundige wordt door deze beide deskundigen aangewezen binnen acht dagen nadat zij beiden hun aanwijzing hebben aanvaard. Het oordeel van de derde deskundige is beslissend bij gebreke van overeenstemming tussen de deskundigen over de vast te stellen huurprijs. Blijft een der partijen met de aanwijzing van een deskundige in gebreke of kunnen de door partijen aangewezen deskundigen niet tot aanwijzing van een derde deskundige komen, dan kan de meest gereede partij aan de voorzitter van de Kamer van Koophandel de benoeming van de deskundige(n) vragen. Een partij draagt de kosten van de door of voor hen aangewezen deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen elk voor de helft gedragen. De deskundigen krijgen de opdracht hun rapport uit te brengen binnen zes weken nadat hun benoeming vaststaat.~~

~~**20.5** De deskundigen stellen de huurprijs vast met ingang van het tijdstip waarop het verzoek van een der partijen tot aanpassing van de huurprijs aan de andere partij is gedaan. Nadat de huurprijs aan de marktwaaarde is aangepast, vindt de eerstvolgende huurprijsindexatie plaats op de datum als overeengekomen in artikel 4.5 van deze~~



Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 18-09-2024

~~huurovereenkomst met dien verstande dat die huurprijsindexatie naar evenredigheid plaatsvindt over de periode die sinds de datum van huurprijsaanpassing aan de marktwaarde is verstreken.~~

~~20.6 Huurprijsaanpassing leidt nimmer tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.~~

Inspectie, geschiktheid gehuurde

21.1 In aanvulling op het bepaalde in artikel 2 van de algemene bepalingen, verklaart Huurder, door het aangaan van deze huurovereenkomst, dat hij het gehuurde grondig heeft onderzocht en dat het gehuurde geschikt is, althans dat hij voor eigen rekening en risico het gehuurde geschikt zal maken, voor de in artikel 1.2 overeengekomen bestemming.

21.2 Verhuurder heeft de geschiktheid van het gehuurde voor de in artikel 1.2 overeengekomen bestemming niet onderzocht. Verhuurder is enkel gehouden Huurder op de hoogte te stellen van aan haar bekende tekortkomingen of onvolkomenheden waarvan zij weet dat die aan de geschiktheid afbreuk doen.

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

21.4 De in het proces-verbaal van oplevering weergegeven staat, eigenschappen en/of omstandigheden van het gehuurde worden niet aangemerkt als gebreken in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW, tenzij het proces-verbaal van oplevering uitdrukkelijk anders bepaalt.

21.4 Tekortkomingen of onvolkomenheden aan het gehuurde waarvan Huurder op de hoogte was of had kunnen zijn door zijn onderzoek als omschreven in 2.1 zullen niet worden aangemerkt als gebreken in de zin van deze overeenkomst of artikel 7:204 lid 2 BW.

Oplevering, gebreken

22.1 In aanvulling op artikel 3.1 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 Verhuurder 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.

22.2 De artikelen 7:206 t/m 208 BW zijn voor wat betreft de Verhuurdersverplichtingen niet van toepassing op gebreken of tekortkomingen die Verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende of had behoren te kennen.

22.3 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.

22.4 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. De huurprijsindexerings c.q. aanpassingsdatum als bedoeld in de huurovereenkomst blijft ongewijzigd.

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. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het niet tijdig beschikbaar zijn van het gehuurde.

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 Verhuurder en een dusdanige vertraging tot gevolg heeft, dat van Huurder in redelijkheid niet verlangd kan worden dat de huurovereenkomst in stand blijft.

22.5 Verhuurder 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 ingangsdatum en de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen van Huurder.

Monument

23 In aanvulling op het bepaalde in artikel 4.1 tot en met 4.5 van de algemene bepalingen, komen partijen overeen dat indien het gehuurde of het (stations)gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort onderdeel is van een (beschermd) monument in de zin van artikel 1, 3 en 9 van de Erfgoedwet, van een beschermd stads-of dorpsgezicht



Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 18-09-2024

of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9 Erfgoedwet jo. artikel 35 e.v. Monumentenwet, of van een door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument, dan wel gedurende de looptijd van de overeenkomst als zodanig wordt aangewezen, zal Huurder alle daarmee verband houdende voorschriften naleven en in acht nemen. Een aanwijzing van het gehuurde als beschermd Monument in de zin van artikel 1, 3 en 9 van de Erfgoedwet, van een beschermd stads-of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 9 Erfgoedwet jo. artikel 35 e.v. Monumentenwet, of van een door de gemeente of provincie verklaard beschermd monument, die tot gevolg hebben dat het gehuurde aan Huurder niet het genot kan verschaffen dat deze bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten, worden niet als een gebrek in de zin van deze algemene bepalingen of de wet aangemerkt.

Schade en aansprakelijkheid

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

Verhuurder 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 zijdens Verhuurder;
- een gebrek dat Verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst kende en waarover Verhuurder met Huurder geen nadere afspraken heeft gemaakt;
- een gebrek dat Verhuurder 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

25 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 Verhuurder 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 Verhuurder inzage heeft gegeven in de bedongen afstandsverklaring.

Kosten verzuim, boete te laat betalen

26.1 Ter verduidelijking van het bepaalde in artikel 23.2 van de algemene bepalingen geldt dat met het 'verschuldigde per kalendermaand' wordt bedoeld de gehele maandhuur, inclusief servicekosten en BTW. Daarnaast houdt deze regeling in dat de genoemde boete cumulatief wordt opgelegd inhoudende dat deze verschuldigd is voor iedere maand dat Huurder met de betaling van de huur van die betreffende maand te laat is.

26.2 In afwijking van het bepaalde in artikel 28.1 van de algemene bepalingen komen partijen overeen dat in alle gevallen waarin Verhuurder 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 Verhuurder te betalen proceskosten - aan Verhuurder te voldoen.

Persoonsgegevens

27 In afwijking van artikel 30 van de algemene bepalingen wordt door partijen voor dat artikel gelezen:

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



Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

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. 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.

Inbouwpakket / wijziging gehuurde (zie ook art. 1.8)

28 Huurder is gerechtigd om na de huuringangsdatum maar voorafgaande aan de daadwerkelijke ingebruikname van het gehuurde, op zijn kosten, het inbouwpakket als omschreven in **bijlage 11** in het gehuurde aan te brengen. De door Huurder aangebrachte voorzieningen als bedoeld in voorgaande zinsnede behoren niet tot het gehuurde en al het onderhoud, herstel en vernieuwing aan deze voorzieningen komen geheel voor rekening en risico van Huurder. Verhuurder is niet aansprakelijk voor (de gevolgen van) gebreken aan voorzieningen die niet tot het gehuurde behoren. Huurder dient de door hem aangebrachte voorzieningen als bedoeld in dit artikel bij het einde van de huur wel te verwijderen.

NS Suppliers’ Code of Conduct

29 NS (het concern) is er van overtuigd dat duurzaam en integer ondernemen bijdraagt aan een betere en duurzame toekomst. NS verwacht van haar medewerkers dat zij handelen in overeenstemming met de waarden en normen die daarbij horen en heeft voor haar interne organisatie een algemene NS Gedragscode opgesteld. NS heeft in lijn met de algemene NS Gedragscode de “NS Suppliers’ Code of Conduct” opgesteld, waarin de NS standaarden voor duurzaam ondernemen zijn vastgelegd. NS verwacht van haar contractspartners (in de NS Suppliers’ Code of Conduct wordt gesproken van ‘leveranciers’, maar daaronder wordt ook begrepen ‘huurder(s)’), dat ook zij bijdragen aan een betere en duurzame toekomst door te handelen overeenkomstig deze normen en waarden. Huurder onderschrijft het voorgaande en de “NS’ Suppliers Code of Conduct” (**bijlage 12**) maakt daar waar toepasbaar op de onderhavige huurrelatie deel uit van deze huurovereenkomst.

Rangorde

30 Indien de bijlagen onderling tegenstrijdig zijn en de inhoud van deze overeenkomsten of de bijlagen ten aanzien van die tegenstrijdigheden geen duidelijkheid biedt, prevaleert de bijlage met de meest recente datum.

Zaken voor huurder

31 In aanvulling op artikel 4 en 6 van deze huurovereenkomst komen partijen het volgende overeen. Huurder dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor de volgende zaken:

- ~~Plaagdierbeheersing~~
- Glasverzekering
- Vuilafvoer
- Glasbewassing

Huurder draagt er zorg voor dat hij bij het (laten) uitvoeren van deze werkzaamheden tevens de Algemene Bepalingen naleeft.

Aldus opgemaakt en ondertekend in [twee]voud:

Plaats: Utrecht
datum ____-____-2024

plaats: Weert
datum ____-____-2024

NS Stations B.V.

Gemeente Weert

.....

[Redacted]
Sr. Verhuurmanager

.....

R.J.H. Vlecken
Burgemeester

Paraaf Verhuurder: [Redacted]

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

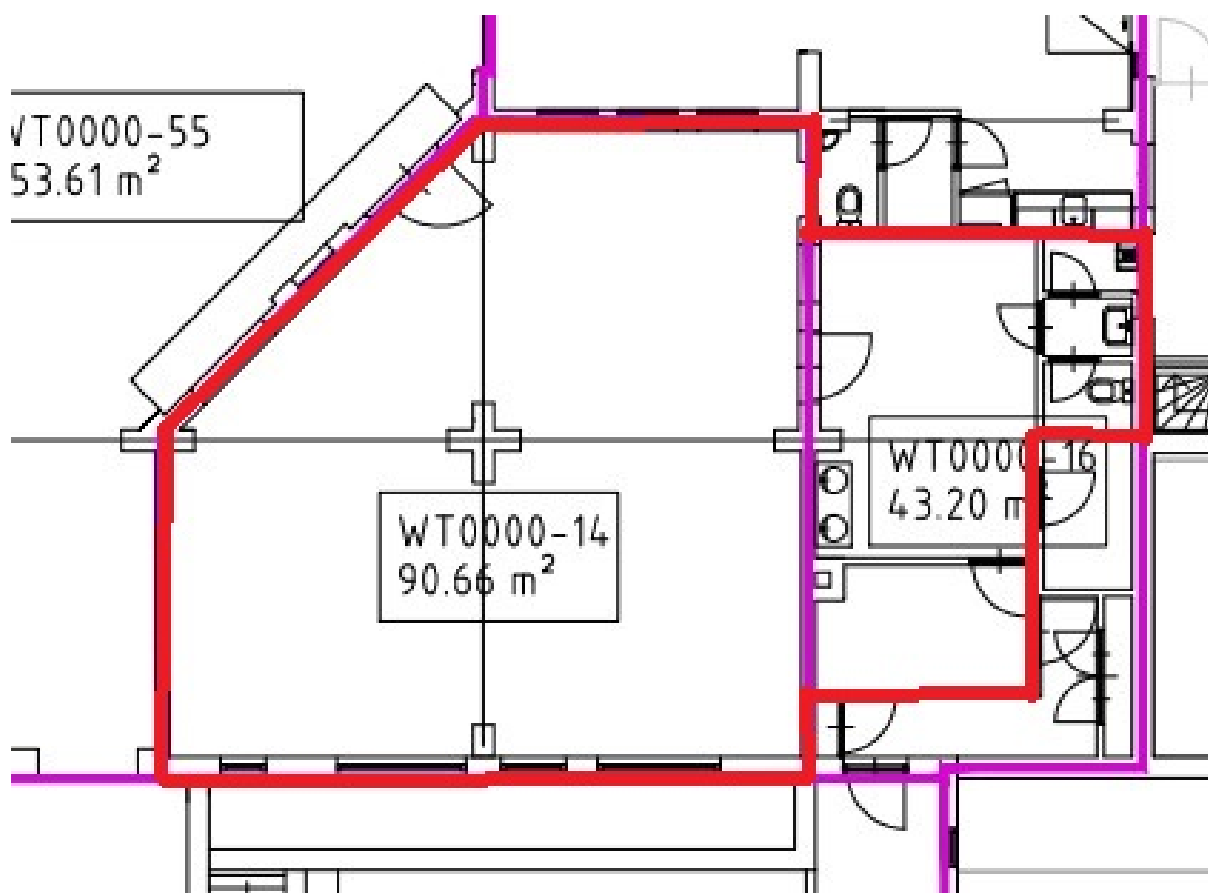
De volgende bijlagen maken onderdeel uit van deze huurovereenkomst:

1. Tekening(en) van het gehuurde d.d.12-08-2024
2. Proces-verbaal van oplevering (model, origineel toe te voegen ten tijde van oplevering);
3. Beschrijving van wat er deel uitmaakt van het gehuurde;
4. Energielabel;
5. Algemene bepalingen, versie ROZ bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW 2015 (separaat verstrekt);
6. Samenstelling bijkomende levering van zaken en diensten;
- ~~7. Model bankgarantie;~~
8. Doorlopende zakelijke machtiging;
9. Huishoudelijk Reglement d.d. versie 2024;
- ~~10. Logistieke Richtlijn d.d. [DATUM RICHTLIJN];~~
11. Omschrijving inbouwpakket Huurder bij aanvang huurovereenkomst;
12. NS' Suppliers Code of Conduct.

Afzonderlijke handtekening[en] van Huurder[s] voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1.

Handtekening[en] Huurder[s]:

BIJLAGE 1
Tekening(en) gehuurde d.d.12-08-2024



BIJLAGE 2

Proces-verbaal van oplevering aanvang huur, aangevuld met foto's

Algemene gegevens Huurder

Contactpersoon Huurder: **Gemeente Weert**
Correspondentieadres:
Telefoonnummer:
E-mailadres t.b.v. digitale facturatie:
E-mail adres contactpersoon:
E-mail adres administratie:

Gegevens gehuurde

Adres gehuurde:

Oplevering

Opleverdatum gehuurde:
Huurovereenkomst d.d. ____-____-2024 tussen NS Stations B.V. en Gemeente Weert
Aanwezig namens Huurder:
Aanwezig namens NS Stations B.V.:

Bij oplevering afgegeven sleutels/key cards

Meterstanden bij aanvang huur

Per opleverdatum/per [datum]:

	Meternummer	Stand
Water		
Elektra		
Warmte		
Koude		
Warm tapwater		

Lijst van restpunten en bijbehorende afspraken,
die partijen in afwijking van 3.1 van de algemene bepalingen aan het gehuurde hebben geconstateerd.

Huurder verklaart door parafering van deze opleverstaat bekend te zijn met de hieronder vermelde restpunten/tekortkomingen en/of onvolkomenheden en deze vormen derhalve geen gebrek in de zin van artikel 2 van de algemene bepalingen behorende tot de huurovereenkomst of artikel 7:204 BW.

Paraaf Verhuurder: 

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

Van de vorige huurder / gebruiker overgenomen zaken / voorzieningen:

De hieronder opgenomen in het gehuurde aanwezige zaken / voorzieningen zijn van Huurder (al dan niet overgenomen van de vorige huurder/gebruiker) en behoren aldus niet tot het gehuurde (niet limitatief):

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Beschrijving van de staat van het gehuurde, o.a. weergegeven d.m.v. foto's

[Invoegen beschrijving en foto's]

Aldus overeengekomen en ondertekend,

NS Stations

Huurder

Paraaf Verhuurder: 


Paraaf Huurder:

BIJLAGE 3
Beschrijving van wat er deel uitmaakt van het gehuurde (casco plus)

In, op of aan het gehuurde aanwezige zaken/voorzieningen die niet tot het casco als bedoeld in artikel 20.1 van de huurovereenkomst behoren, maken geen deel uit van het gehuurde tenzij (hieronder) uitdrukkelijk anders overeengekomen. De zaken/voorzieningen die van een vorige huurder/gebruiker zijn overgenomen, maken **nooit** deel uit van het gehuurde.

NS = NS Stations
H = huurder

Extra Bouwkundige zaken/voorzieningen

Omschrijving zaak/voorziening	Specificaties	Behoort tot gehuurde	Verwijderen bij einde huur	Onderhoud	Herstel	Vernieuwing
Pui incl. beglazing		Ja	Nee	NS	H	NS
...						
...						
...						

Extra Aansluitingen nutsvoorzieningen

Omschrijving aansluiting	Specificaties	Behoort tot gehuurde	Verwijderen bij einde huur	Onderhoud	Herstel	Vernieuwing
WKO		Ja	Nee	NS	NS	NS
ISRA		Ja/	Nee	NS	NS	NS
Nutsvoorzieningen (aansluitingen)		Ja/	Nee	NS	NS	NS
...						
...						
...						

Extra Installaties

Omschrijving installatie	Specificaties	Behoort tot gehuurde	Verwijderen bij einde huur	Onderhoud	Herstel	Vernieuwing
Luchtgordijn		Ja/Nee	Ja/Nee	NS/H	NS/H	NS/H
Inbouwspots plafond		Ja/Nee	Ja/Nee	NS/H	NS/H	NS/H
Automatische deuren		Ja/Nee	Ja/Nee	NS/H	NS/H	NS/H
...						
...						
...						

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

Extra Inventaris						
Omschrijving inventaris	Specificaties	Behoort tot gehuurde	Verwijderen bij einde huur	Onderhoud	Herstel	Vernieuwing
Keukenblok		Ja	Nee	H	H	H
Plafond		Ja	Nee	H	H	NS
Vloer		Ja	Nee	H	H	NS
...						
...						
...						
...						

Voor de overige zaken/voorzieningen die deel uitmaken van het gehuurde geldt de onderhoudsverdeling zoals opgenomen in de algemene bepalingen.

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

BIJLAGE 4
Energielabel

N.V.T.

Paraaf Verhuurder:


W. Weert

Paraaf Huurder:

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

BIJLAGE 5

Algemene bepalingen, versie ROZ bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW 2015

26-08-2024 verstrekt

Paraaf Verhuurder:



Paraaf Huurder:

BIJLAGE 6
Samenstelling bijkomende levering van zaken en diensten

Met betrekking tot de door NS Stations voor huurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten wordt een onderscheid gemaakt tussen collectieve dienstverlening en niet-collectieve dienstverlening.

Collectieve dienstverlening betreft de diensten en voorzieningen die ten behoeve van alle huurders op een station worden geleverd, bijvoorbeeld het onderhoud van installaties die ten dienste staan van het station.

Niet-collectieve dienstverlening betreft de diensten en voorzieningen die aan één of enkele specifieke huurder(s) worden geleverd, bijvoorbeeld het legen van een vetvangput en het onderhouden van afzuiginstallaties aanwezig in (een) specifieke unit(s).

Collectieve en niet-collectieve dienstverlening worden beiden afgerekend op basis van een voorschotnota met jaarlijkse afrekening op basis van de werkelijk gemaakte kosten, zoals omschreven in artikel 19.3 e.v. van de algemene bepalingen, tenzij anders is overeengekomen met huurder.

Collectieve dienstverlening

In het kader van de collectieve dienstverlening neemt de huurder een door NS Stations of namens NS Stations te verzorgen (standaard)pakket van bijkomende levering van zaken en diensten af (mits aanwezig/aangeboden op het station):

Categorie	Waaronder – doch niet uitsluitend – wordt begrepen:
Onderhoud automatische deuren / rolluiken	Het onderhouden, bedienen, repareren van de deuren/rolluiken in het station. Hieronder vallen de kosten voor preventief en correctief onderhoud, kleine reparaties, afstandsbeheer, keuringen/certificeringen en reparatiekosten als gevolg van onjuiste bedieningen of vandalisme.
Onderhoud Gebouw, dak en overig Dagelijks Technisch Onderhoud	Het dagelijks onderhoud aan gevels, daken, wanden en andere constructieve elementen. Hieronder valt ook het onderhoud van de goten en riolering.
Onderhoud E-installaties, elektra / verlichting	Het (veilig) laten functioneren van de elektrische installaties, waaronder preventief en correctief onderhoud, vervangen kleine onderdelen en noodverlichting. Het uitvoeren van inspecties, keuringen (NEN 3140). Ook het onderhoud van de noodstroomaggregaat valt hieronder.
Onderhoud Brandbeveiliging	Het preventief en correctief onderhouden van de brandmeldcentrale en de brandmeldinstallaties inclusief het keuren, certificeren, e.e.a. voor zover dit geen huurderinstallaties betreffen.
Onderhoud W-Installaties (CV / airco / luchtbehandeling)	Het preventief en correctief onderhouden, (veiligheids)keuren en certificeren, het afstandsbeheer en kleine reparaties van de luchtbehandelingsinstallaties, airco-installaties en de warmtevoorziening met een eigen cv-installatie met daarbij behorende infrastructuur tot aan de warmtelevering in het gehuurde.
Onderhoud Liften / roltrappen	Het preventief en correctief onderhouden van de (goederen)liften en roltrappen, waaronder mede begrepen reparaties, vervangen kleine onderdelen en keuringen.
Onderhoud Sprinklerinstallaties	Het preventief en correctief onderhouden van de sprinklerinstallatie inclusief het keuren en certificeren.
Glasbewassing	De glasbewassing van buitenkant gehuurde.
Schoonmaak gebouw binnenzijde	De dagelijkse schoonmaak van het station(sgebouw), inclusief kwaliteitsmetingen. Hiertoe behoort ook

	<i>eventuele ongediertebestrijding in het station(sgebouw).</i>
<i>Vuilafvoer</i>	<i>Het verwerken van afvalstromen vanuit het gehuurde, inclusief gebruik containers en vastrecht.</i>
<i>Algemene storingen</i>	<i>Verhelpen storingen op centrale voorzieningen/installaties in het station(sgebouw).</i>
<i>Belastingen en heffingen</i>	<i>Belastingen en heffingen, waaronder zuiveringsheffingen en rioolheffingen grootverbruik.</i>
<i>Nutsvoorzieningen</i>	<i>Levering en verbruik van elektriciteit, water en eventueel gas voor de gemeenschappelijke ruimten en het gehuurde.</i>

Niet-collectieve dienstverlening

In het kader van de niet-collectieve dienstverlening neemt de huurder de namens NS Stations te verzorgen
bijkomende levering van zaken en diensten af (mits aanwezig in/aangeboden voor het gehuurde):

<i>Categorie</i>	<i>Specificatie</i>
<i>Lediging vetvangputten</i>	<i>Periodieke inspectie, lediging en reiniging (incl. visuele inspectie bouwkundige staat) van vetvangputten.</i>
<i>Reiniging afzuigkanalen</i>	<i>Periodieke inspectie en reiniging van de tot het gehuurde behorende (horeca) afzuigkanaalinstallatie(s).</i>
<i>Plaagdierbeheersing en preventie</i>	<i>Periodieke inspectie en eventuele nadere acties door bestrijdingsdienst ter beperking en voorkoming van ongedierte (muizen, ratten, kruipende en vliegende insecten) binnen het gehuurde.</i>
<i>Glasbewassing</i>	<i>Glasbewassing van het gehuurde (binnen en/of buitenzijde).</i>
<i>Reinigen foodcourts</i>	<i>De reiniging van een foodcourt.</i>
<i>Vuilrondes</i>	<i>Het ophalen van vuil bij het gehuurde.</i>
<i>Backoffice</i>	<i>Het verzorgen van een schone, centrale Backoffice waar medewerkers van huurders kunnen pauzeren, omkleden, gebruik maken sanitaire voorzieningen, administratieve werkzaamheden kunnen uitvoeren in een afgeschermd werkruimte via eigen apparatuur (op wifi).</i>

BIJLAGE 7

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

Model bankgarantie

De _____ ondergetekende,
gevestigd te _____, mede kantoorhoudende te _____,

neemt in aanmerking:
dat bij akte d.d. _____ een huurovereenkomst is gesloten tussen NS Stations B.V., gevestigd te Utrecht ("NS Stations") en _____, gevestigd/wonende te _____ ("huurder") met betrekking tot _____

verklaart hiermede zich tegenover verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) onherroepelijk en onvoorwaardelijk en bij wijze van zelfstandige verbintenis, garant te stellen voor de voldoening van alle vorderingen van NS Stations voortvloeiende uit de huurovereenkomst(en) die NS Stations met de huurder heeft gesloten en al hetgeen huurder ingevolge deze huurovereenkomst(en), eventuele wijzigingen en verlengingen daaronder begrepen (ten laste van huurder komende schadevergoedingen daaronder begrepen), of wegens voor huurder verrichte diensten aan verhuurder of zijn rechtverkrijgende(n) verschuldigd zal zijn en verplicht zich daarnaast als eigen schuld aan NS Stations te voldoen alle schade aan de zijde van NS Stations, in geval huurder tekortschiet in de nakoming van enige uit hoofde van deze huurovereenkomst(en) of de wet op hem rustende verbintenis.

Ondergetekende verplicht zich voorts om als eigen schuld aan verhuurder of diens rechtverkrijgende(n) te zullen vergoeden alle schade, door hem te lijden, doordat de huurovereenkomst in geval van faillissement, of aan huurder verleende surséance van betaling, ingevolge opzegging tussentijds zal worden beëindigd,

zulks tot een bedrag van ten hoogste € _____ (zegge: _____ euro),
te vermeerderen met rente en kosten.

Als sprake is van faillissement van de huurder, in geval aan de huurder surseance van betaling is verleend, of de huurder onder een wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen (WSNP) valt, kan de huurovereenkomst tussentijds worden beëindigd door opzegging op grond van artikel 39, artikel 238 dan wel 305 van de Faillissementswet. Als de huurovereenkomst wordt opgezegd op grond van genoemde wetsartikelen en daardoor eindigt, zijn de volgende vorderingen uitgesloten van deze bankgarantie:

- a. de vorderingen tot schadevergoeding voor gemis van de huur die verschuldigd zou zijn na de beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging op grond van genoemde wetsartikelen, en
- b. de tussen huurder en verhuurder overeengekomen (schade)vergoedingsvorderingen die zien op gemiste huur als bedoeld onder a.

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

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

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

Datum:
Plaats:

[BANK]

Paraaf Verhuurder: _____

Paraaf Huurder: _____

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations
def. versie d.d. 18-09-2024

BIJLAGE 8

Doorlopende zakelijke machtiging

Ondergetekende,

Geeft door ondertekening van dit formulier toestemming aan **NS Stations B.V.** doorlopende incasso-opdrachten te sturen naar de bank van ondergetekende om een bedrag van de rekening van ondergetekende af te schrijven wegens verstuurde facturen.

Eigen gegevens (betalingsplichtige)

Bedrijfsnaam: [naam huurder]

Adres: [adres huurder]

Postcode + plaats: [postcode en plaats huurder]

Nederland

Ten laste van IBAN: NL

Contactpersoon: [naam contactpersoon]

Betaalwijze: Terugkerende betaling

Gegevens van de gemachtigde (betalingsontvanger)

NS Stations B.V.

Stationshal 17

3500 GM Utrecht

Nederland

Incassant ID van betalingsontvanger:

IBAN Rekeningnummer van betalingsontvanger: [REDACTED] 75

Ondertekening

Plaats:

Datum - -

Handtekening

[Naam vertegenwoordiger huurder]

BIJLAGE 9
Huishoudelijk Reglement NS Stations, versie 2024

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

Daar waar het bepaalde in dit Huishoudelijk Reglement afwijkt van het bepaalde in de bij de huurovereenkomst behorende algemene bepalingen, prevaleren de bepalingen in dit Huishoudelijk Reglement. Het bepaalde in de huurovereenkomst prevaleert evenwel boven het bepaalde in dit Huishoudelijk Reglement.

Verlichten pui

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

Personeel van huurder

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

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

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

Veiligheid

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

Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel is verplicht onverwijld melding te maken van een brand, een ongeval of enige (andere) situatie die mogelijk de veiligheid van de bezoekers van het station in gevaar kan brengen en voorts van het zich voordoen van een (mogelijk) strafbaar feit. Deze melding wordt, voor zover nodig, gedaan aan de hulpdiensten via het **landelijk noodnummer (112)** én aan de **Meldkamer van NS: 030 – 235 44 44** (spoed) of **030 – 235 31 00** (geen spoed).

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

Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel zullen in geval van een calamiteit te allen tijde nauwgezet de aanwijzingen van de leden van de bedrijfshulpverlening (BHV) opvolgen. Op eerste verzoek van de leden van de BHV zal huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel assistentie verlenen. Voorts is huurder gehouden desgevraagd het gehuurde ter beschikking te stellen voor opvang.

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

Alle in het gehuurde zich bevindende prullenbakken moeten van metaal zijn gemaakt en zelfdovend zijn. Indien in het gehuurde een kookplaat en/of fornuis wordt gebruikt, moet een blusdeken aanwezig zijn en zodanig zijn opgehangen dat deze binnen handbereik zijn. Indien in het gehuurde gebruik wordt gemaakt van een frituur, moeten voldoende bijbehorende en passende afsluitende deksels binnen handbereik zijn. Huurder c.q. het door de huurder ingezette personeel zorgt er voor dat toegangsdeuren van technische ruimten steeds gesloten zijn.

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS Stations def. versie d.d. 18-09-2024

Logistiek

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

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

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

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

Rookbeleid

Op het station, in het stationsgebouw en op de perrons is roken in het geheel niet toegestaan.

Bereikbaarheid

NS Stations is telefonisch en per e-mail bereikbaar op de navolgende wijze:

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

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

BIJLAGE 10
Logistieke Richtlijn

N.V.T.

BIJLAGE 11
Omschrijving inbouwpakket Huurder bij aanvang huurovereenkomst

BIJLAGE 12
NS' Suppliers Code of Conduct



NS Groep N.V., gevestigd te Utrecht, Handelsregisternummer 30124358

NS SUPPLIERS' CODE OF CONDUCT 2014/2015

INTRODUCTIE

NS (NS Groep N.V. en gelieerde bedrijven¹) is er van overtuigd dat duurzaam ondernemen bijdraagt aan een betere en duurzame toekomst. Duurzaamheid bij NS ziet op de gehele waardeketen. NS verwacht van haar leveranciers dat ook zij bijdragen aan een betere en duurzame toekomst door de normen en waarden van de NS Suppliers' Code of Conduct actief in hun eigen organisatie en waardeketen te ondersteunen.

De NS Suppliers' Code of Conduct legt NS' standaarden voor duurzaam ondernemen vast. Deze code geldt voor alle leveranciers, waaronder leveranciers van goederen, infrastructuur, diensten, ondersteuning en tijdelijk personeel.

De NS Suppliers' Code of Conduct bevat elementen die zijn ontleend aan de United Nations Universal Declaration of Human Rights, de United Nations Global Compact, de International Labour Organization's Fundamental Conventions, andere relevante internationale verdragen en nationale en lokale reglementen die toepasselijk zijn in verschillende landen en jurisdicties wereldwijd. Bovendien is de NS Suppliers' Code of Conduct in lijn met de algemene NS Gedragscode. Het wordt toegepast als aanvulling op alle bestaande contracten van NS.

OMGEVING

Klimaatverandering. NS streeft naar een reductie van CO₂ emissies en het gebruik van natuurlijke grondstoffen door klanten te overtuigen gebruik te maken van duurzaam transport. Niet alleen informeert NS haar klanten over de positieve aspecten van het reizen met trein, maar verwacht zij van haar leveranciers te helpen met het continu verbeteren van zijn duurzame prestaties en daardoor de prestaties in de keten.

Energie. NS streeft ernaar om de energie efficiency, van de volledige organisatie elk jaar met 2% en van de treindiensten elk jaar 5%, te verbeteren. NS ambieert een minimale CO₂ uitstoot door hernieuwbare energie te gebruiken. NS leveranciers moeten NS ondersteunen om deze doelen te realiseren.

Afval. NS streeft ernaar afval in al haar processen tot een minimum te reduceren. NS ziet afval als een grondstof die gebruikt kan worden in andere productieprocessen. Hierin ambieert NS een stijging in recycling en een stimulering van de circulaire economie. Van haar leveranciers verwacht NS dat ze bijdragen aan deze doelen door hoogwaardige, duurzame producten en diensten te leveren, die afval minimaliseren, en hergebruik stimuleren.

¹ Bedrijven waar NS Groep N.V. meer dan 50% van het geplaatst aandelenkapitaal bezit en waar NS Groep N.V. management controle heeft.



SOCIAAL

Ontmoeten en verbinden. NS ambieert dat werknemers zich thuis voelen wanneer ze aan het werk zijn. Er zijn verschillende programma's die het welzijn van de werknemer centraal stellen. Van haar leveranciers verwacht NS dat zij een vriendelijke werkomgeving creëren waar diens werknemers zich gewaardeerd voelen.

Gezondheid & Veiligheid. NS streeft ernaar om haar werknemers en klanten van een veilige en gezonde werkplek te voorzien. NS is continu aan het verbeteren om het risico op ongelukken, verwondingen en gezondheidsrisico's tot een minimum te beperken. Van haar leveranciers verwacht NS dat zij op dit gebied overeenkomstig handelen.

Werktijden. NS verwacht van haar leveranciers dat zij zich conformeren aan de wet- en regelgeving op het gebied van werktijden en overwerkuren.

Collectieve Arbeidsovereenkomst (CAO). De leverancier respecteert alle toepasbare wetten en reglementen op het gebied van werkomstandigheden en leeft toepasselijke cao's na.

Voordelen. NS verwacht dat leveranciers en hun werknemers zich onthouden van het aanbieden of accepteren van giften dat het werk of relatie met collega's kan beïnvloeden, of die om enige andere reden ongepast zijn.

Kinder- & Gedwongen arbeid. NS verbiedt het gebruik van alle vormen van gedwongen arbeid bij al haar leveranciers. NS verwacht van haar leveranciers dat het de toepasselijke wet- en regelgeving op het gebied van minimum leeftijd en internationale conventies omtrent kinderarbeid respecteert.

Discriminatie. NS tolereert geen enkele vorm van (non-)verbaal geweld gebaseerd op ras, kleur, geslacht, religie of afkomst. NS verwacht van haar leveranciers dat zij overeenkomstig handelen.

Fundamentele mensenrechten. NS verwacht dat haar leveranciers de fundamentele mensenrechten, zoals beschreven in de United Nations Universal Declaration of Human Rights, respecteren.

BEDRIJFSETHIEK

Corruptie en omkoping. NS hanteert een zerotolerance beleid op elke vorm van corruptie of omkoping en verwacht dat haar leveranciers dat zij op dit gebied overeenkomstig handelen.

Zakelijke omgeving. NS verwacht van haar leveranciers dat zij belangenconflicten vermijden en dat het een open, eerlijke en competitieve zakelijke omgeving stimuleert.

Verantwoordelijk marktgedrag. NS verwacht van haar leveranciers dat het voldoet aan alle toepasselijke wet en regelgeving omtrent verantwoordelijk marktgedrag.

INKOOP IN DE KETEN

Het management van NS Suppliers' Code of Conduct bij leveranciers. Er wordt van leveranciers verwacht dat zij de standaarden van deze NS Suppliers' Code of Conduct in hun eigen bedrijfsvoering integreren. Hieronder vallen o.a. productontwikkeling, diensten en selectie van leveranciers.

Huurovereenkomst Gemeente Weert – NS
Stations def. versie d.d. 18-09-2024

NAKOMING

Leveranciers van NS dienen de NS Suppliers' Code of Conduct ten alle tijden te respecteren en na te leven en NS in staat te stellen deze naleving te monitoren. In het geval dat leveranciers gebruik maken van (toe)leveranciers, dan draagt de NS leverancier er zorg voor dat deze (toe)leveranciers vergelijkbare standaarden hanteren.

Als een leverancier een overtreding van de NS Suppliers' Code of Conduct constateert, dan stelt deze leverancier NS daarvan direct op de hoogte.

Als een leverancier moeilijkheden ondervindt om aan bepaalde elementen van de NS Suppliers' Code of Conduct te voldoen, dan zal NS de leverancier proberen te helpen om deze kwestie op te lossen.

Als een leverancier de NS Suppliers' Code of Conduct overtreedt, dan zal NS passende maatregelen nemen. Dit kan het volgende betekenen: beëindiging van het contract of de relatie, de oplegging van sancties, het nemen van juridische maatregelen en/of het inlichten van bevoegde autoriteiten.

Leverancier dient de NS Suppliers' Code of Conduct te ondertekenen en een kopie hiervan te retourneren. Door de NS Suppliers' Code of Conduct te ondertekenen geeft de leverancier aan dat het de NS Suppliers' Code of Conduct volledig begrijpt en hiernaar handelt.