

**Huurovereenkomst GSM-R
(ruimte in mast)
(model)**

Versie 2 september 2020

DE ONDERGETEKENDEN,

1. ..., statutair gevestigd te ..., kantoorhoudende op het adres ..., ingeschreven in het handelsregister onder nummer ..., bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., verder genoemd "verhuurder",
2. **ProRail B.V.**, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende op het adres Moreelsepark 3, 3511 EP te Utrecht, ..., ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30124359, bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..., verder genoemd "huurder".

In aanmerking nemende dat:

huurder ten behoeve van de aanleg van (mobiele) communicatiebehoefte heeft aan mast-, antenne-/schotel- en opstelruimte voor het plaatsen van antennesystemen en bijbehorende voorzieningen, hierna te noemen "de bedrijfsapparatuur";

huurder de bedrijfsapparatuur gebruikt bij de uitvoering van haar taak als beheerder van de hoofdspoorweginfrastructuur;

de bedrijfsapparatuur deel uit gaat maken van de hoofdspoorweginfrastructuur;

verhuurder bereid en bevoegd is aan huurder ruimte te verhuren voor het plaatsen van de bedrijfsapparatuur;

verhuurder zelf huurder is van een perceel grond waarop zij een (huurafhankelijk) recht van opstal heeft;

huurder de bedrijfsapparatuur in de door verhuurder gerealiseerde dan wel nog te realiseren opstal, zijnde een antennemast, wenst aan te brengen waarmee verhuurder instemt;

de bedrijfsapparatuur zal in hoofdzaak worden gebruikt ten behoeve van spoor(weg)gerelateerde mobiele communicatie.

verhuurder de opstal ook (mede) kan gebruiken voor verhuur aan andere, mits het gebruik door huurder van haar bedrijfsapparatuur steeds ongehinderd kan plaatsvinden ter uitoefening van haar taak als beheerder van de hoofdspoorweginfrastructuur;

partijen hun afspraken ter zake in de onderhavige huurovereenkomst wensen vast te leggen.

Verklaren overeen te komen als volgt:

Artikel 1. Het gehuurde, toegang

1. Verhuurder zal in huur geven aan huurder, die in huur zal aanvaarden een of meer gedeelten (antenneposities) van de antennemast, staande op het perceel grond gelegen te ..., plaatselijk bekend kadastraal bekend gemeente ... sectie, alsmede (indien van toepassing) ruimten op of in dat perceel grond aldaar voor kabel- en wandgoten, kabeldoorvoeren, -kasten en dergelijke, hierna te noemen 'het gehuurde'.
2. Huurder heeft het recht de plaats(en) aan te wijzen in de antennemast en in/op de grond waar zij de bedrijfsapparatuur wenst aan te brengen. Verhuurder stemt daarmee steeds op voorhand in.
3. Huurder, haar werknemers en werknemers van uitvoerende bedrijven hebben te allen tijde kosteloze toegang tot het perceel waarop de mast is geplaatst voor de plaatsing, reparatie, onderhoud en instandhouding, inspectie en vernieuwing van de bedrijfsapparatuur. Partijen kunnen ter zake een toegangsprotocol aangaan.

Artikel 2. Duur

1. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar, ingaande op ... en lopende tot en met ...
2. Na het verstrijken van de in lid 1 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging ervan door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met lid 3, voortgezet voor maximaal twee aansluitende perioden van steeds 5 jaar.
3. Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van een lopende huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden.
4. In afwijking van het vorenstaande heeft huurder tevens het recht de huurovereenkomst tussentijds op te zeggen ingeval huurder ter plaatse geen bedrijfsapparatuur meer gebruikt en derhalve geen antennepositie meer nodig heeft. In dat geval bedraagt de opzegtermijn 12 maanden.
5. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Artikel 3. Bestemming en gebruik

De bestemming van het gehuurde is het plaatsen en gebruiken van GSM-R zendapparatuur, dan wel daarvoor op enig moment in de plaats komende of andere apparatuur voor spoor(weg)gerelateerde mobiele communicatie. Huurder is verplicht het gehuurde uitsluitend voor dit doel te gebruiken. Huurder zal zich daarbij gedragen naar de bepalingen van de wet en de plaatselijke verordeningen.

Artikel 4. Huurprijs, indexering

1. De huurprijs bedraagt op jaarbasis € (... euro). Partijen komen overeen dat over de huurprijs omzetbelasting in rekening wordt gebracht; ter zake wordt verwezen naar artikel 15 van deze huurovereenkomst.

2. Vanaf de ingangsdatum van deze huurovereenkomst zal de huurprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting geïndexeerd naar het dan geldende prijspeil gelden. De huurprijs alsmede de daarover verschuldigde omzetbelasting zal vervolgens jaarlijks worden aangepast per 1 januari, voor het eerst op 1 januari ... Aanpassing geschiedt op basis van de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks CPI Alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).
De jaarlijks gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de volgende formule:
de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast.
3. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft de laatst geldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
4. Indien in enig jaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek een nieuw basisjaar zal worden vastgesteld, zal de huurprijsberekening plaatsvinden aan de hand van de nieuwe reeks indexcijfers, zodanig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks.
5. Indien vorenbedoelde gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek ontbreken, zal de wijziging van de huurprijs volgens gelijksoortige maatstaven worden berekend. Een en ander met dien verstande, dat de nieuwe huurprijs nooit lager zal zijn dan de geldende huurprijs.
6. De gewijzigde huurprijs geldt, ook al wordt van de aanpassing aan huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan.

Artikel 5. Betaling

1. Met het oog op de ingangsdatum van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaling betrekking op de periode vanaf de ingangsdatum tot 1 januari van het opvolgende jaar. Het over deze eerste periode verschuldigde bedrag dient te worden betaald na ontvangst van een factuur van verhuurder. Huurder dient vervolgens het huurbedrag jaarlijks te voldoen uiterlijk voor of op 1 januari.
2. De betaling van de huur en al hetgeen verder krachtens deze huurovereenkomst mocht zijn verschuldigd dient te geschieden door overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening.
3. Indien en zodra huurder in gebreke is met de betaling van enige vergoeding is huurder een direct opeisbare boete verschuldigd van 1% van het verschuldigde bedrag voor elke maand of gedeelte daarvan dat huurder in gebreke is.

4. Huurfacturen zullen worden gezonden aan:

ProRail B.V.
Afdeling Crediteurenadministratie FDC
Postbus 2212
3500 GE Utrecht

De tekst op de factuur dient te luiden:

“Vergoeding betreffende de huur van te, huurperiode: (datum) tot en met (datum)”.

Artikel 6. Publiekrechtelijke toestemming

1. Huurder draagt voor zijn rekening zorg voor het verkrijgen en in stand houden van vereiste vergunningen en/of ontheffingen ten behoeve van de plaatsing en het gebruik van de apparatuur.
2. Indien na plaatsing blijkt dat niet alle benodigde vergunningen en/of ontheffingen zijn aangevraagd en/of verkregen zal huurder zo spoedig mogelijk de benodigde vergunningen en/of ontheffingen aanvragen.

Artikel 7. Plaatsing en verwijdering van de bedrijfsapparatuur

1. De plaatsing van de bedrijfsapparatuur geschiedt door en voor rekening en risico van huurder. Huurder sluit de antenne-installatie aan op de aanwezige bliksembeveiligingsinstallatie.
2. Huurder informeert verhuurder tijdig, dat wil zeggen ten minste 14 dagen tevoren, schriftelijk over de datum waarop tot plaatsing van de apparatuur zal worden overgegaan. De plaatsing van de apparatuur zal zoveel mogelijk op werkdagen tijdens kantooruren geschieden. Uitsluitend huurder is gerechtigd apparatuur te demonteren, te wijzigen of te verplaatsen.
3. Na ondertekening van deze huurovereenkomst en vooruitlopend op de ingangsdatum van de huurovereenkomst, zoals bepaald in artikel 2 lid 1, is huurder al wel gerechtigd voorbereidende werkzaamheden op het terrein en aan de opstal uit te voeren.
4. Huurder is in geval van beëindiging van de huurovereenkomst verplicht tot het demonteren en verwijderen van de door huurder geplaatste bedrijfsapparatuur.

Artikel 8. Nutsvoorzieningen

Voor rekening van huurder komen de kosten van het gebruik van energie ten behoeve van het gehuurde, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering, de kosten voor eventuele aansluiting en het installeren van een eigen meter en de meterhuur. Huurder dient zelf de overeenkomsten tot levering met de betrokken instanties af te sluiten en bij einde van de huur te beëindigen.

Artikel 9. Onderhoudswerkzaamheden, tijdelijke verplaatsing bedrijfsapparatuur

1. Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de antennemast en het terrein, die naar het oordeel van verhuurder noodzakelijk zijn, geschieden door en voor rekening van verhuurder. Verhuurder dient hierbij steeds met de belangen van huurder en met het gebruik van de zendapparatuur door huurder rekening te houden. Omtrent het voorgenomen tijdstip en de wijze van uitvoering zal de verhuurder minimaal vijf weken voor aanvang van de voorgenomen werkzaamheden overleg met huurder voeren, tenzij de werkzaamheden op geen enkele wijze de werking van de apparatuur kunnen beïnvloeden. Dit opdat huurder – zulks in overleg met de verhuurder of derden, die in zijn opdracht werken – in de gelegenheid is afdoende (tijdelijke) maatregelen te nemen gericht op een ongestoord (blijven) functioneren van de zendapparatuur gedurende de periode dat de werkzaamheden worden verricht. Alle kosten welke hieruit voortvloeien of hiervan een gevolg zijn zullen door de verhuurder worden gedragen
2. Verhuurder zal op verzoek van huurder schriftelijk motiveren waarom de apparatuur van huurder tijdelijk dient te worden verplaatst. Verhuurder zal de periode dat de apparatuur verwijderd dient te zijn tot een minimum beperken.
3. Alle onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan de apparatuur van huurder geschieden door en voor rekening en risico van huurder. Indien werkzaamheden aan (delen van) de apparatuur onmiddellijk uitgevoerd moeten worden, ingeval van bijvoorbeeld plotselinge storingen, zal huurder dit mogen doen zonder voorafgaande melding bij verhuurder. Huurder zal voor overige werkzaamheden tijdig omtrent de uitvoering daarvan overleggen met verhuurder teneinde ervoor zorg te dragen dat de werking van eventueel overige in de mast aanwezige apparatuur niet wordt belemmerd of verstoord. Voor die werkzaamheden die op geen enkele wijze de werking van overige zendapparatuur kunnen beïnvloeden, behoeft geen overleg plaats te vinden. Mocht in enig geval blijken dat de werkzaamheden de werking van andere apparatuur toch hebben beïnvloed, dan zal huurder in volgende gevallen met verhuurder overleg moeten plegen voordat met werkzaamheden kan worden begonnen.

Artikel 10. Medegebruik, vermijden van hinder en storingen, aansprakelijkheid

1. Verhuurder behoudt zich het recht voor om andere ruimtes (opstelpunten) op de mast beschikbaar te stellen aan andere gebruikers ('site sharing') mits dit gebruik op geen enkele wijze storing met- of hinder aan de zendapparatuur van huurder tot gevolg heeft.
2. Verhuurder zal de andere gebruikers erop wijzen dat er geen voorzieningen mogen worden aangebracht die storingen, overlast of hinder (kunnen) hebben of geven op het treinverkeer en/of op de trein gerelateerde communicatiesystemen. Indien voorzieningen op aangeven van huurder toch storingen, overlast of hinder veroorzaken dan zal verhuurder de betreffende gebruiker hierop aanspreken en dienen de voorzieningen binnen vier uur na de constatering daarvan te zijn uitgezet. De voorziening kan pas weer ingeschakeld worden als de storing of storende invloed is opgelost, een en ander ter beoordeling van huurder. Onder voorzieningen worden verstaan bedrijfsapparatuur, zendapparatuur, antennes, nieuwe zendtechnieken et cetera.

Artikel 11. Schade veroorzaakt door huurder

1. Huurder is verplicht terstond passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van schade aan de mast en aanwijzingen van verhuurder dienaangaande zoveel mogelijk op

te volgen. Huurder is verplicht verhuurder terstond op de hoogte te stellen indien zich schade voordoet of dreigt voor te doen.

2. Huurder, dan wel een in opdracht van huurder werkzame derde, is jegens verhuurder aansprakelijk voor alle aan huurder dan wel die derde toe te rekenen schade aan de mast.

Artikel 12. Eigendomsbepaling

Indien door natrekking de eigendom van de bedrijfsapparatuur of (onder)delen daarvan van rechtswege overgaat op verhuurder zal deze zich onthouden van het uitoefenen van enig eigendomsrecht en zal hij dulden dat huurder zich gedraagt als ware hij de enige, wettige eigenaar. Verhuurder zal derhalve geen enkele aanspraak hebben of maken op de apparatuur uit hoofde van eventuele natrekking.

Artikel 13. Lasten en belastingen

Voor rekening van huurder komen alle zakelijke lasten, rechten of belastingen ter zake van de eigendom en het gebruik van de zendapparatuur.

Artikel 14. Beheerder, klachten, mededelingen

1. Indien door verhuurder een dagelijks beheerder is of wordt aangesteld zal huurder zich omtrent alle met deze huurovereenkomst verband houdende technische en administratieve aangelegenheden met de beheerder verstaan.
2. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk (dat kan per e-mail) indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen geschieden. In dergelijke gevallen zal de huurder die klacht of die wens zo spoedig mogelijk schriftelijk bevestigen.

Artikel 15. Omzetbelasting

1. Partijen komen onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting overeen dat verhuurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.
2. Indien met omzetbelasting belaste verhuur niet of niet meer mogelijk is dan is huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat verhuurder mogelijk lijdt omdat omzetbelasting op investeringen en exploitatiekosten van verhuurder niet (meer) aftrekbaar zijn. Deze vergoeding wordt forfaitair vastgesteld op 3% van de dan vigerende jaarhuurprijs.

Artikel 16. Toepassing bepalingen PvE

Voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet is afgeweken zijn tevens de bepalingen van het PvE Passieve Infrastructuur, partijen bekend, van toepassing, tenzij deze niet verenigbaar of toepasbaar blijken te zijn.

Artikel 17.

.....

Artikel 18. Domicilie

Ter zake van de uitvoering van deze huurovereenkomst kiezen partijen woonplaats op de adressen als in deze huurovereenkomst genoemd.

Artikel 19. Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Utrecht en te

.... B.V.
... 2020
Namens deze

ProRail B.V.
... 2020
Namens deze
