

Raamovereenkomst Huurafhankelijk Opstalrecht Terreinen ProRail

Versie 2 september 2020

De ondergetekenden:

1. **ProRail B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende op het adres: Moreelsepark 3, 3511 EP te Utrecht, postadres: Postbus 2038, 3500 GA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30124359, bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Voppen, CEO, en de heer J.J.A. van Leeuwen, CFO, hierna te noemen: **ProRail**;
2. **Railinfratrust B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende op het adres: Moreelsepark 3, 3511 EP Utrecht, postadres: Postbus 2038, 3500 GA Utrecht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30127443, bij deze overeenkomst rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Voppen, CEO, en de heer J.J.A. van Leeuwen, CFO, hierna te noemen: **Railinfratrust**;
3. **B.V.**,.... hierna te noemen: **Opstalhouder**.

In aanmerking nemende:

- dat tussen ProRail en Opstalhouder een Raamovereenkomst van opdracht inzake Passieve infrastructuur (opstelpunten voor mobiele communicatie) is gesloten op ...2020;
- de Opstalhouder is op grond van genoemde Raamovereenkomst verantwoordelijk voor de realisatie en exploitatie van antennemasten op gronden, eigendom van ProRail.
- deze masten zijn primair bedoeld voor GSM-R zendapparatuur van ProRail en daarnaast eventueel ook (en in voorkomend geval ook uitsluitend) voor zendapparatuur van andere providers of operators.
- dat tussen ProRail en Opstalhouder tevens een Raamhuurovereenkomst Terreinen ProRail is gesloten op ...2020, aan de hand waarvan partijen individuele huurovereenkomsten met elkaar aangaan, voor locaties die in eigendom toebehoren aan Eigenaar en die door Opstalhouder zijn of zullen worden gehuurd teneinde daar de antennemasten te (doen) plaatsen.

- dat ingevolge de beide laatstgenoemde overeenkomsten Eigenaar voor iedere aan Opstalhouder verhuurde locatie een huurafhankelijk recht van opstal zal vestigen ten behoeve van Opstalhouder.
- dat Partijen met elkaar de voorwaarden wensen vast te leggen ten aanzien van het hiervoor genoemde huurafhankelijk opstalrecht, welke voorwaarden van toepassing zullen worden verklaard in alle notariële akten waarbij het huurafhankelijk opstalrecht gevestigd zal worden, tenzij partijen in onderling overleg daarvan in een of meer akten wensen af te wijken.

verklaren overeen te komen:

Artikel 1. Definities

Akte: de notariële akte waarbij ProRail ten behoeve van Opstalhouder een Opstalrecht vestigt op een of meer Percelen.

Eigenaar: Railinfratrust, voornoemd, als juridisch eigenaar en ProRail, voornoemd, als economisch eigenaar en als beheerder van de hoofdspoorweginfrastructuur, of hun rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel in de goederenrechtelijke gerechtigdheid tot het Perceel.

Gehuurde: het in de Individuele huurovereenkomst genoemde perceel grond dat door ProRail aan Opstalhouder wordt verhuurd.

Huurovereenkomst GSM-R: de tussen Opstalhouder en ProRail te sluiten huurovereenkomsten voor antenne-posities van ProRail in een Mast.

Individuele huurovereenkomst: de tussen ProRail en Opstalhouder gesloten individuele huurovereenkomst terreinen ProRail met huurafhankelijk recht van opstal met betrekking tot een Perceel.

Opstalrecht: het in deze raamovereenkomst bedoelde, hierna in artikel 2 breder omschreven huurafhankelijk opstalrecht.

Overeenkomst: deze Raamovereenkomst Huurafhankelijk Opstalrecht Terreinen ProRail.

Partijen: ProRail, Railinfratrust en Opstalhouder.

Raamhuurovereenkomst: de tussen ProRail en Opstalhouder gesloten Raamhuurovereenkomst Terreinen ProRail.

Raamovereenkomst: de tussen ProRail en Opstalhouder gesloten Raamovereenkomst van opdracht inzake Passieve infrastructuur (opstelpunten voor mobiele communicatie).

Mast: de op het Gehuurde door de Opstalhouder te realiseren antennemast of antenne-installatie, bestemd voor het gebruik van zendapparatuur.

Perceel: het perceel, vermeld in de Individuele Huurovereenkomst, dat door ProRail aan Opstalhouder wordt verhuurd en op welk perceel het Opstalrecht zal worden gevestigd.

Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

Artikel 2. Opstalrecht

ProRail, Railinfratrust en Opstalhouder komen hierbij overeen dat op het Perceel zal worden gevestigd een huurafhankelijk opstalrecht als bedoeld in artikel 5:101 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van de Opstalhouder. Het Opstalrecht is steeds afhankelijk van de met betrekking tot het betreffende Perceel tussen ProRail en Opstalhouder gesloten individuele huurovereenkomst.

Het Opstalrecht houdt in de bevoegdheid van de Opstalhouder om op het Perceel de Mast te (doen) realiseren, in eigendom te hebben, te exploiteren, in stand te houden en indien nodig te vernieuwen.

Het Opstalrecht ziet op de Mast, de fundering en het hekwerk.

De Opstalhouder zal gedurende de duur van het Opstalrecht te allen tijde met de belangen van ProRail als de beheerder van de hoofdspoorweginfrastructuur, en als zodanig tevens als de gebruiker van het GSM-R netwerk, rekening houden.

Artikel 3. Notariskeuze. Kosten en belastingen

- 3.1. De voor de vestiging van het Opstalrecht vereiste Akte zal worden verleden voor een van de notarissen van het kantoor Houthoff te Amsterdam binnen twee maanden nadat een Individuele Huurovereenkomst door beide partijen is ondertekend, of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen.
- 3.2. Alle kosten, waaronder de notariële en kadastrale kosten, wegens de vestiging van het Opstalrecht, de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de terzake de verkrijging door de Opstalhouder van het Opstalrecht eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting en/of /omzetbelasting zijn voor rekening van de Opstalhouder.

Artikel 4. Retributie. Duur

- 4.1. Het Opstalrecht wordt gevestigd om niet.
- 4.2. Het Opstalrecht duurt zolang de tussen Eigenaar en Opstalhouder gesloten individuele huurovereenkomst met betrekking tot een Perceel bestaat en van kracht is.

Artikel 5. Lasten en beperkingen. Risico

- 5.1. Het Opstalrecht zal worden verkregen met alle erfdienstbaarheden, zowel ten nutte als ten laste van het Perceel, en alle eventuele andere andere beperkte rechten en kettingbedingen alsmede met alle kwalitatieve rechten en verplichtingen die op het Perceel betrekking hebben.
- 5.2. Vanaf het tijdstip van het verlijden van de Akte komen het Opstalrecht en de Mast voor rekening en risico van de Opstalhouder.

Artikel 6. Onmogelijkheid vervreemding en bezwaring van het Opstalrecht, geen opzegging

De Opstalhouder kan het Opstalrecht niet zelfstandig vervreemden, toebedelen of inbrengen, splitsen in appartementsrechten, in onderopstal uitgeven of bezwaren met beperkte rechten waaronder het recht van hypotheek. Ook een afzonderlijke opzegging van het Opstalrecht is rechtens niet mogelijk.

Artikel 7. Verhuur van delen van de Mast

- 7.1 Uit hoofde van de Raamhuurovereenkomst is het Opstalhouder uitsluitend toegestaan gedeelten van de door hem te realiseren Mast aan derden in huur of gebruik af te staan, zulks onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de Opstalhouder in de betreffende overeenkomst(en) dient te bedingen dat die overeenkomst zal zijn beëindigd op het moment dat het Opstalrecht eindigt. Daarnaast heeft ProRail zelf een optie tot huur van een antennepositie in iedere Mast.
- 7.2 Iedere andere (onder)verhuur of ingebruikgeving is niet toegestaan.

Artikel 8. Garanties

De Eigenaar garandeert:

- dat het Perceel vrij is van andere verhuur, pacht en/of andere aanspraken tot gebruik;
- dat hij bevoegd is tot vestiging van het Opstalrecht;
- dat er geen verplichtingen zijn uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht; en
- dat met betrekking tot het Perceel geen rechtsgeding, bindend advies of arbitrage aanhangig is.

Artikel 9. Gebruik. Verplichtingen van de Opstalhouder

- 9.1. De Opstalhouder zal het Opstalrecht uitsluitend gebruiken voor de realisatie en het hebben, onderhouden, exploiteren en zo nodig vernieuwen van de Mast. Opstalhouder draagt voor zijn rekening zorg voor het verkrijgen en in stand houden van vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
- 9.2. Het is de Opstalhouder zonder toestemming van de Eigenaar niet toegestaan om:
- a. het gebruik van de Mast te wijzigen;
 - b. handelingen te (laten) verrichten in strijd met het gebruiksvoorschrift;
 - c. de Mast geheel of gedeeltelijk te slopen;
 - d. op of aan het Perceel en/of de Mast werkzaamheden of handelingen te verrichten of na te laten waardoor gevaar, schade of hinder wordt veroorzaakt voor de onder en/of nabij de Mast gelegen spoorwegen en daarmee samenhangende voorzieningen, dan wel waardoor aantasting van de volksgezondheid en/of het milieu, waaronder de bodem, wordt veroorzaakt;
 - e. activiteiten in of op de Mast uit te (doen) oefenen zonder de daartoe vereiste vergunningen, toestemmingen of goedkeuringen, publiekrechtelijk of anderszins.

- 9.3. De Opstalhouder is verplicht te dulden dat ProRail op, aan of onder de Mast al zulke kabels en leidingen, ophangpunten en ander toebehoren aanbrengt, in stand houdt en onderhoudt, die benodigd zijn voor de uitoefening van de wettelijke beheertaak van ProRail, bijvoorbeeld in het kader van (de veiligheid van) de spoorweginfrastructuur, zonder daarvoor enige vergoeding aan de Opstalhouder verschuldigd te zijn.

Artikel 10. Aansprakelijkheden, vrijwaring, verzekering, lasten en belastingen

- 10.1. De Opstalhouder vrijwaart de Eigenaar tegen alle aanspraken op vergoeding wegens schade, hoe ook genaamd, of onheil aan personen of goederen, voor zover die schade of dat onheil voortvloeit of verband houdt met het realiseren, gebruiken, onderhouden dan wel verwijderen van de Mast of delen daarvan. Tevens vrijwaart de Opstalhouder de Eigenaar tegen alle aanspraken op grond van artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek en tegen alle risico's en aanspraken voortvloeiende uit de toekomstige toestand van de Mast.
- 10.2. De Opstalhouder is verplicht mede ten behoeve van de Eigenaar als belanghebbende, gedurende het bestaan van het Opstalrecht:
- a. De Mast naar herbouwwaarde op uitgebreide voorwaarden te verzekeren en verzekerd te (doen) houden; en
 - b. ter zake van de in lid 1 van dit artikel bedoelde schade een verzekering te (doen) sluiten. De Opstalhouder zal de ter zake van die gesloten verzekeringen verschuldigde premies en provisies stipt (laten) voldoen. Op eerste verzoek van de Eigenaar zal de Opstalhouder een kopie van de polissen en premie kwitanties aan de Eigenaar (doen) overleggen waaruit blijkt dat aan de in dit artikellid vermelde verplichtingen door de Opstalhouder is voldaan.
- 10.3. Alle belastingen (en eventuele verhogingen daarvan), rechten en lasten direct voortvloeiend uit het Opstalrecht en die, onder welke benaming ook, ter zake van het Perceel (voor zover belast met het Opstalrecht) en/of de Mast en eventueel overige aanwezige voorzieningen worden of zullen worden geheven, komen met ingang van het passeren van de Akte ten laste van de Opstalhouder, ongeacht op wiens naam de aanslag is gesteld, voor zover deze betrekking hebben op de tijd dat het Opstalrecht geldt.

Artikel 11. Belangen van Eigenaar/ProRail

- 11.1. De Mast is of kan zijn gelegen in een omgeving, waar diverse belangen van de Eigenaar spelen, daaronder in ieder geval begrepen veiligheids-, bereikbaarheids- en spoorwegbelangen.
- 11.2. In verband met het in lid 1 vermelde is de Opstalhouder verplicht al die reglementen en voorschriften – hoe ook genaamd – na te leven die ten tijde van de vestiging van een Opstalrecht of nadien mochten bestaan.

Artikel 12. Handhaving

Partijen zijn verplicht om te dulden dat de toestand van het Perceel, waarin deze zich na voltooiing van de Mast zal bevinden, blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse kabels en leidingen, afvoer van hemelwater, grondwater (drainage), gootwater, inbalking en inankering, over- en onderbouwing, toevoer van licht en lucht en uitzicht.

Artikel 13. Einde Opstalrecht. Oplevering

13.1. Het Opstalrecht eindigt:

- a. doordat de Individuele Huurovereenkomst, waarvan het Opstalrecht afhankelijk is, eindigt.
- b. doordat Partijen zulks in onderling overleg overeenkomen en de Opstalhouder vervolgens afstand doet van het Opstalrecht;
- c. op een andere in de wet aangegeven wijze van tenietgaan;

13.2. Zodra het Opstalrecht is beëindigd, zal de Eigenaar dit (doen) inschrijven in de openbare registers van het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.

13.3. Bij het einde van het Opstalrecht is voorts het bepaalde in artikel 5, 20 of 21 van de Raamhuurovereenkomst van toepassing, zulks afhankelijk van de wijze van beëindiging.

Artikel 14.

Voor zover daarvan in deze overeenkomst 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 15. Domicilie

Ter zake van de uitvoering van deze overeenkomst kiezen partijen woonplaats op het adres als in deze overeenkomst genoemd.

Artikel 16. Rechtskeuze en forumkeuze

Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Voor de kennisneming van alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst ontstaan, is het gerecht waar de Mast is gelegen bevoegd.

Aldus in tweevoud ondertekend te ... op ... 2020.

ProRail B.V. en Railinfratrust B.V.

.....

Paraaf Eigenaar

Paraaf Opstalhouder

...B.V..

.....

Paraaf Eigenaar

Paraaf Opstalhouder