

**LEASE AGREEMENT SPACE for  
NETWORK SERVICES**

Contract#: 310..

The undersigned

**FOM Instituut SAF/Nikhef**  
registered office in Amsterdam, Science Park 105  
in this matter legally represented by Mr. A.J. van Rijn, Institute manager

hereinafter referred to as 'lessor',

and

..

..

in this matter legally represented by ..

hereinafter referred to as 'lessee'

agree the following:

**Article 1 SUBJECT**

**1.1** Lessor leases to lessee, and lessee leases from lessor, rack-space in 19"-unit, with the maximum of a [..] data unit, for network services and/or data transmission in space **H140** situated at the first Floor of the NIKHEF building, Science Park 105, as further indicated on the drawing of the leased certified by both parties and attached to and forming part of this agreement, hereinafter referred to as 'the leased'.

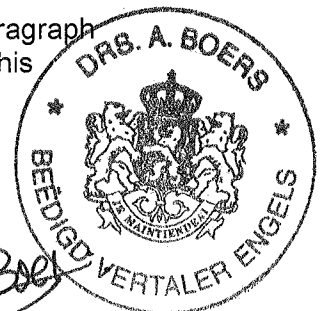
**Article 2 DURATION AND TERMINATION OF THE AGREEMENT**

**2.1** This agreement is effected as from the date on which this agreement is signed and is entered into for an indefinite period of time.

**2.2** The agreement can be terminated against the first day of a calendar month, while taking in account a notice period of at least six months.

**2.3** Notice of termination must be given by means of a bailiff's notification of by registered letter.

**2.4** If the leased is used for other purposes than agreed in Article 7 paragraph 3 or if lessee does not fulfill other obligations as mentioned in Article 7 of this



agreement, then the lessor is entitled to – contrary to paragraph 2 – cancel this agreement in the manner stipulated in paragraph 3, without any prior notice of default therefore, at the first day of the month following the discovery of the default. The lessee must have vacated the leased at the aforementioned date and delivered it in the manner as stipulated in Article 10 of this agreement.

### Article 3 FEE

**3.1** The rent lessee is indebted to lessor amounts to € 995 (in words: nine hundred and ninety five euro's) per month per [...] data unit, excluding turnover tax.

**3.2** The lessor is entitled to adjust the rental fee mentioned in the previous provision once per calendar year, on **1 January**, based on the consumer price index figure (CPI), list of total spending, as fixed and published by Statistics Netherlands (CBP) based on the most recent time base. The rental fee is not adjusted if the adjustment would result in a lower rental fee than the last valid one.

**3.3** If the used capacity per month is more than 1.5 kW (in words: one and a half kiloWatt) lessor charges the surplus to the account of the lessee. The price per kWh (kiloWatt-hour) is € 0.20 (in words: 20 eurocents) excluding turnover tax. The capacity used per data unit will be determined monthly.

**3.4** The lessor is entitled to increase the price per kWh mentioned in the previous paragraph once per calendar year, on **1 January**.

### Article 4 PAYMENT

**4.1** Lessor charges lessee for all payments due to lessor under the heading of this agreement, using an itemized invoice. Payment has to be made in advance per year.

Invoices will be sent to:

**Name**

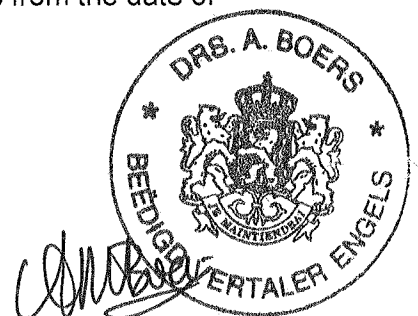
**Address**

**attn:**

The following invoice text has to be used:

Invoice concerning the lease of [...] **data units** rack-space necessary for the placement of a router and aiding equipment for the connection with AMS-IX and/or data transmission.

Payment is made within a term of thirty days, to be calculated as from the date of the invoice.



**4.2** If lessee has not paid within the date stated in the written notice of default, then lessor is entitled to clear the concerned rack.

## **Article 5 PROPERTY/RIGHT OF SUPERFICIES**

The business equipment placed in/on the leased by lessee is and remains the property of the lessee.

## **Article 6 OBLIGATIONS OF THE LESSOR**

**6.1** Lessor grants lessee entrance to the leased for the placement, keeping and maintenance of business equipment in the leased 19"-rack space.

**6.2** Lessor also grants permission to place cables during the installation, as determined in consultation with and after approval of the lessor. If lessee wants to make later adjustments to the leased or place new or other cables, then to this effect he is to start consultation with and ask for approval of the lessee again.

**6.3** The performance of the necessary maintenance activities for the business equipment shall only be carried out by or on account of the lessee. The lessor shall grant permission to lessee or the persons authorized by lessee for carrying out those activities which are necessary for adequate functioning of the business equipment. Prior to the delivery date of the leased lessee shall provide lessor with a list containing the names of the authorized persons, in conformity with the applicable entrance regulations.

## **Article 7 OBLIGATIONS OF THE LESSEE**

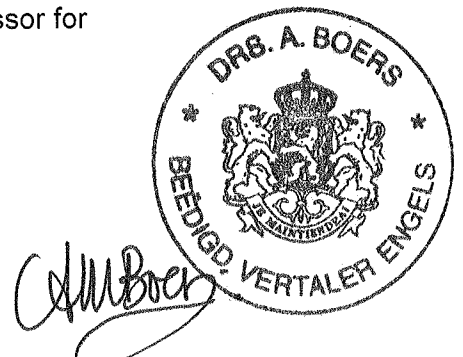
**7.1** All costs resulting from the installation, keeping and maintenance of the business apparatus are at the expense of the lessee.

**7.2** Lessee sees to adherence to the (legal) obligations, which the ( local) authorities impose or will impose concerning the business equipment.

**7.3** The leased may only be used for business equipment related to network services and/or data transmission.

**7.4** The electrical capacity used by the business equipment of lessee may amount to a maximum of 1,5 kW per data unit; if no more than a part of the data unit is leased, then this maximum capacity consists of a pro rata share of the 1,5 kW. Lessee may only exceed the maximum capacity after written permission of the lessor.

**7.5** Lessee should at all times provide opportunity to the lessor for maintenance of the leased.



## **Article 8 CHANGE OF APPEARANCE OR ARRANGEMENT**

**8.1** Building and other provisions in, at or on the leased which are regarded as necessary by lessee will be carried out by or on behalf of lessee at the risk and expense of lessee and after written approval of the lessor. Lessor can such attach conditions to an approval to be given as he regards necessary in order to guarantee a proper course of affairs in the building of which the leased forms a part. Lessor can also attach such conditions to an approval to be given as he regards as necessary for a proper course of affairs in, around and near the buildings where the cable route is located.  
The approval can only be refused on reasonable grounds.

**8.2** Regarding the performance of activities as referred to in the previous paragraph lessee is responsible for meeting the requirements set by the government as also for any required license to be obtained. The costs in respect thereof are fully at the expense of the lessee.

**8.3** If lessor intends to move the cable route because of compelling reasons then lessor shall enter into consultation with lessee on this subject. The costs following from moving this cable/cable connection points and other business equipment are at all times at the expense of the lessee.

## **Article 9 TAXES**

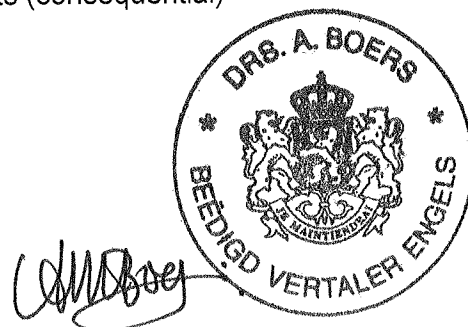
No other taxes apply to the contract except for the turnover tax mentioned in Article 3.

## **Article 10 DELIVERY**

At the termination of the lease agreement or of the use of the leased lessee is obliged to deliver the leased to the satisfaction of the lessor in good and original condition, completely vacated and free of use and decently cleaned. Lessee is obliged to remove all matters applied to, at or on the leased by him (including cabling) at his own expenses.

## **Article 11 LIABILITY**

**11.1** In no case is lessor liable for the consequences of the (temporarily) non-functioning of the business equipment, cables and other provision of lessee, due to whatever cause, unless the damage is the result of intent or conscious recklessness of lessor. These consequences include all costs (consequential) loss, loss of profit and turnover suffered by lessee.



11.2 Lessee is liable for all losses resulting from the placement, construction and maintenance of the cables and also losses caused to thirds following from the activities for the placement of and maintenance of the cables.

11.3 Lessee is liable for all losses resulting from installation and/or maintenance activities on equipment performed by lessee or thirds working for lessee.

11.4 Lessee indemnifies lessor against all claims made by thirds, which are directly or indirectly related to this agreement and/or the performance thereof, including but not restricted to claims for losses caused by thirds or loss suffered as a result of the agreement.

## Article 12 SPECIAL PROVISIONS

12.1 Adjustments of and/or additions to this agreement are only legally valid when agreed in writing and signed by both parties.

12.2 Lessee conforms to the entrance regulation as laid down in "Entrance Protocol Nikhef housing site" of April 2003.

As agreed and drawn up in duplicate and signed,

in **Amsterdam**,  
date: ....

on  
date: ...

On behalf of the lessor,

On behalf of the lessee,


Mr. A.J. van Rijn

[.....]

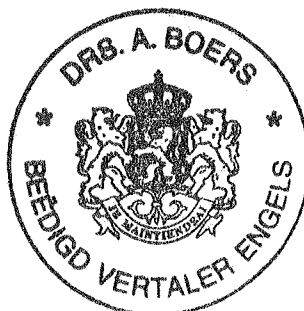
=====  
END OF TRANSLATION

*Undersigned, drs. Annemarie Boers, sworn as translator for the English language at the District Court in The Hague in the Netherlands, hereby declares that this translation of a Lease Agreement, made by her is a full translation of and as to the content corresponds to the best of her knowledge with the source text which is attached to this document and provided with her signature and stamp.*

Leidschendam, 4 November 2011



A. Boers, M.A., WTBV nr. 234



# HUUROVEREENKOMST RUIMTE t.b.v. NETWERKDIENTEN

Contract#: 310..

Ondergetekenden

**FOM Instituut SAF/Nikhef**  
gevestigd te Amsterdam, Science Park 105  
ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer A.J. van Rijn, Instituutsmanager

hierna te noemen 'verhuurder',

en

..

..

ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door ..

hierna te noemen 'huurder'

komen het volgende overeen:

## Artikel 1 ONDERWERP

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder, gelijk huurder huurt van verhuurder, rack-ruimte in 19"-kast, met een maximum van een [...] datakast, ten behoeve van netwerkdiensten en/of datatransmissie in ruimte H140 gelegen op de eerste verdieping van het NIKHEF gebouw, Science Park 105, zoals nader aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte tekening van het gehuurde, die deel uitmaakt van deze overeenkomst, hierna te noemen 'het gehuurde'.

## Artikel 2 DUUR EN OPZEGGING VAN DE OVEREENKOMST

2.1 Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van de ondertekening en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd.

2.2 De overeenkomst kan worden opgezegd tegen de eerste van een kalendermaand, alsmede met inachtneming van een opzeggingstermijn van ten minste zes maanden.

2.3 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

2.4 Indien het gehuurde wordt gebruikt voor andere doeleinden dan is overeengekomen in artikel 7 lid 3 of indien huurder zich niet houdt aan andere verplichtingen zoals genoemd in artikel 7 van deze overeenkomst, dan is de verhuurder gerechtigd om – in afwijking van lid 2 – deze overeenkomst op te zeggen op de wijze als bepaald in lid 3, zonder dat daartoe een voorafgaande ingebrekestelling is vereist, tegen de eerste van de maand volgend op de constatering van de overtreding. De huurder dient het gehuurde tegen voormelde datum te hebben ontruimd en te hebben opgeleverd op de wijze als bepaald in art. 10 van deze overeenkomst.

## Artikel 3 PRIJS

3.1 De door huurder aan verhuurder verschuldigde huur bedraagt € 995 (zegge: negenhonderd en vijftien Euro) per maand per een [...] datakast, exclusief omzetbelasting.

3.2 De verhuurder is gerechtigd om eenmaal per kalenderjaar, op 1 januari, de in het voorgaande lid genoemde huurprijs te wijzigen op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI), reeks totaal bestedingen, zoals door het Centraal Bureau voor de Statistiek op de meest recente tijdsbasis vastgesteld en gepubliceerd. De huurprijs wordt niet gewijzigd indien de aanpassing zou leiden tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende.



3.3 Als het gebruikte vermogen per datakast per maand meer is dan 1,5 kW (zegge: anderhalf kiloWatt) brengt verhuurder het meerdere in rekening bij huurder. De prijs per kWh (kiloWattuur) is € 0,20 (zegge: 20 eurocent) exclusief omzetbelasting. Het gebruikte vermogen per datakast zal maandelijks worden vastgesteld.

3.4 De verhuurder is gerechtigd om eenmaal per kalenderjaar, op **1 januari**, de in het voorgaande lid genoemde prijs per kWh te verhogen.

#### Artikel 4 BETALING

4.1 Verhuurder brengt alle door huurder uit hoofde van deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigde vergoedingen door middel van een gespecificeerde factuur in rekening. Betaling dient te geschieden vooraf per jaar.

Facturen zullen worden gezonden aan:

**Naam**  
**Adres**

**t.a.v.:**

Als nota-tekst dient gebruikt te worden:

Nota betreffende de verhuur van [...] **datakasten** rack ruimte nodig voor het plaatsen van router en hulpapparatuur voor de verbinding met AMS-IX en/of datatransmissie.

Betaling geschiedt binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de factuurdatum.

4.2 Indien huurder ondanks schriftelijke ingebrekestelling niet binnen de daarin vermelde termijn heeft betaald, dan behoudt verhuurder zicht het recht voor het desbetreffende rack te ontruimen.

#### Artikel 5 EIGENDOM/RECHT VAN OPSTAL

De door huurder in/op het gehuurde geplaatste bedrijfsapparatuur is en blijft eigendom van huurder.

#### Artikel 6 VERPLICHTINGEN VAN DE VERHUURDER

6.1 Verhuurder verleent aan huurder toegang tot het gehuurde voor het plaatsen, hebben en onderhouden van bedrijfsapparatuur in de gehuurde 19"-rackruimte.

6.2 Verhuurder verleent tevens toestemming bij de installatie om kabels aan te leggen, zoals in overleg met en na goedkeuring van de verhuurder is bepaald. Indien de huurder later wijzigingen wil aanbrengen aan het gehuurde of nieuwe of andere kabels of kabelansluitingen wil aanbrengen, dient hij daarvoor opnieuw in overleg te treden met en goedkeuring te vragen aan de verhuurder.

6.3 Het verrichten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden aan de bedrijfsapparatuur zal uitsluitend door of vanwege de huurder geschieden. De verhuurder zal aan huurder of aan de daartoe door huurder bevoegd verklaarde personen toestemming verlenen die werkzaamheden uit te voeren, die met het oog op een adequaat functioneren van de bedrijfsapparatuur noodzakelijk zijn. Huurder zal voor datum oplevering van het gehuurde een lijst aan verhuurder ter hand stellen met de namen van de bevoegde personen, conform de vigerende toegangsregeling.

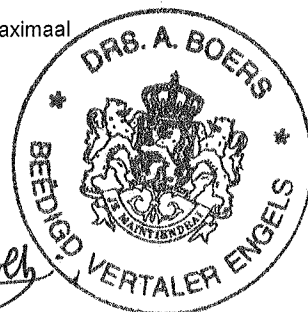
#### Artikel 7 VERPLICHTINGEN VAN DE HUURDER

7.1 Alle kosten voortvloeiende uit het installeren, het hebben en onderhouden van de bedrijfsapparatuur zijn voor rekening van de huurder.

7.2 Huurder draagt zorg voor het voldoen aan de (wettelijke) verplichtingen, welke de (plaatselijke) overheid ter zake van de bedrijfsapparatuur oplegt of nog op zal leggen.

7.3 Het gehuurde mag uitsluitend worden gebruikt voor bedrijfsapparatuur voor netwerkdiensten en/of datatransmissie.

7.4 Het door de bedrijfsapparatuur van huurder gebruikte elektrisch vermogen mag per datakast maximaal 1,5 kW bedragen; indien slechts een deel van de datakast wordt gehuurd is dit maximum vermogen een



daaraan recht evenredig deel van 1,5 kW. Huurder mag het maximum vermogen slechts overschrijden na schriftelijke toestemming van de verhuurder.

**7.5** Huurder dient te allen tijde verhuurder in de gelegenheid te stellen onderhoud aan het gehuurde uit te voeren.

## **Artikel 8 VERANDERING GEDAANTE OF INRICHTING**

**8.1** Door huurder noodzakelijk geachte bouwkundige en andere voorzieningen in, aan of op het gehuurde zullen, met schriftelijke goedkeuring van verhuurder, voor rekening en risico van huurder, door of in opdracht van huurder worden uitgevoerd. Verhuurder kan aan een te verlenen goedkeuring zodanige voorwaarden verbinden als haar noodzakelijk voorkomt om goede gang van zaken in het gebouw waar het gehuurde deel van uitmaakt te waarborgen. Tevens kan verhuurder aan een te verlenen goedkeuring zodanige voorwaarden verbinden als haar noodzakelijk voorkomt om goede gang van zaken in, om en nabij de gebouwen alwaar het kabeltracé zich bevindt te waarborgen. De goedkeuring kan alleen op redelijke gronden worden geweigerd.

**8.2** Huurder is ervoor verantwoordelijk dat bij de uitvoering van werkzaamheden als bedoeld in het voorgaande lid, wordt voldaan aan ter zake door de overheid gestelde eisen, alsmede dat eventueel benodigde vergunningen worden verkregen. De daaraan verbonden kosten komen geheel voor rekening van huurder.

**8.3** In geval verhuurder om dwingende redenen voornemens is het kabeltracé te verplaatsen zal verhuurder hiertoe in overleg treden met huurder. De kosten voortvloeiende uit het verplaatsen van deze kabel/kabelverbindingspunten en andere bedrijfsapparatuur zijn te allen tijde voor rekening van huurder.

## **Artikel 9 BELASTINGEN**

Uitgezonderd de in artikel 3 genoemde omzetbelasting zijn geen andere belastingen op het contract van toepassing.

## **Artikel 10 OPLEVERING**

Huurder is verplicht bij het beëindigen van de huurovereenkomst of het gebruik het gehuurde ten genoegen van de verhuurder in goede en oorspronkelijke staat, geheel ontruimd vrij van gebruik en behoorlijk schoongemaakt aan verhuurder op te leveren. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht (inclusief bekabeling) op eigen kosten te verwijderen.

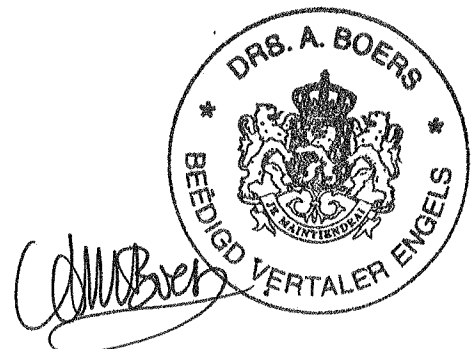
## **Artikel 11 AANSPRAKELIJKHEID**

**11.1** Verhuurder is in geen geval aansprakelijk voor de gevolgen van het (tijdelijk) niet functioneren van de bedrijfsapparatuur, kabels en andere voorzieningen van huurder, waardoor ook veroorzaakt, tenzij de schade het gevolg is van opzet of bewuste roekeloosheid van Verhuurder. Onder deze gevolgen zijn begrepen alle kosten, (gevolg)schade, winst- en omzetsderving door huurder.

**11.2** Huurder is aansprakelijk voor alle schade voortvloeiende uit het leggen van, of uitvoeren van onderhoud aan de kabels in het kabeltracé aan andere in het trace aanwezige kabels alsmede schade aan derden voortvloeiende uit de werkzaamheden ten behoeve van het leggen van en of onderhoud aan de kabels.

**11.3** Huurder is aansprakelijk voor alle schade voortvloeiende uit installatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan apparatuur verricht door huurder of voor huurder werkende derden.

**11.4** Huurder vrijwaart verhuurder voor alle aanspraken van derden, die direct of indirect verband houden met deze overeenkomst en/of de uitvoering daarvan, waaronder begrepen, maar niet uitsluitend aanspraken tot vergoeding van door derden geleden of te lijden schade tengevolge van de overeenkomst.



**Artikel 12 BIJZONDERE BEPALINGEN**

**12.1** Wijzigingen van en/of aanvullingen op deze overeenkomst zijn slechts rechtsgeldig indien en voor zover deze schriftelijk tussen partijen zijn vastgelegd en door beide partijen ondertekend.

**12.2** Huurder conformeert zich aan de toegangsregeling zoals vastgelegd in het "Entrance Protocol Nikhef housing site" van april 2003.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt en ondertekend,

te Amsterdam,  
d.d. ....

te  
d.d. ...

Namens de verhuurder,

Namens de huurder,



de heer A.J. van Rijn

[.....]