HUUROVEREENKOMST VOOR EEN PV- INSTALLATIE

TUSSEN:

**[XXX]**, een Coöperatieve Vennootschap, erkend als sociale onderneming (CVSO), met maatschappelijke zetel te [straat nr.], [postcode gemeente] met ondernemingsnummer BE [xxxx.xxx.xxx], hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam en functie], hierna genoemd "VERHUURDER",

EN

[XXX], met maatschappelijke zetel te [straat nr.], [postcode gemeente] en ondernemingsnummer [xxxx.xxx.xxx], hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [naam en functie], hierna genoemd "DAKEIGENAAR",

EN

[XXX] met maatschappelijke zetel te [straat nr.], [postcode gemeente] en ondernemingsnummer [xxxx.xxx.xxx], hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [ naam en functie], hierna genoemd "HUURDER"

hierna ook afzonderlijk "Partij" en gezamenlijk "Partijen" genoemd,

Projectnr. [XXX]: fotovoltaïsche installatie op de daken van het onroerend goed op het adres [straat nr.] te 9000 Gent.

WERD VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET:

De DAKEIGENAAR is de (exclusieve) eigenaar van een onroerend goed waarvan hij het dak ter beschikking van de VERHUURDER stelt.

De VERHUURDER installeert en verhuurt (incl. onderhoudscontract en wettelijke keuringen) op dit onroerend goed een fotovoltaïsche installatie (hierna aangeduid als ”PV-installatie").

De HUURDER huurt de PV-installatie en vergoedt hiervoor de VERHUURDER.

ER WERD HET VOLGENDE OVEREENGEKOMEN:

1. **Object**

De PV-installatie [XXX] van de VERHUURDER zal een vermoedelijke capaciteit hebben van XXX kWp DC en XXX kVA AC-vermogen, overeenkomstig XXX panelen van XXX wP.

Het jaarlijkse elektriciteitsverbruik van de HUURDER wordt geschat op XXX kWh. De PV-installatie moet worden aangesloten op het volgende adres [straat nr.] te [postcode gemeente]. De elektriciteitsaansluiting heeft volgende EAN nummer 54144XXX.

Teneinde de goede werking van de PV-installatie te kunnen garanderen, zullen de DAKEIGENAAR en de HUURDER aan de VERHUURDER de nodige rechten verschaffen om doorgang naar en het gebruik van de aansluiting van de installatie op het elektriciteitsnet mogelijk te maken en om onderhoud en controle van de installatie te kunnen doen.

Voor de installatie van deze PV-installatie zal de VERHUURDER concrete afspraken maken met de DAKEIGENAAR en de HUURDER.

De VERHUURDER dient tijdens de uitvoering van deze overeenkomst alle wettelijke voorschriften te volgen, en in het bijzonder alle veiligheidsaspecten, veiligheidsvoorschriften en veiligheidscoördinatie tijdens de uitvoering van de installatie.

1. **Beschikbaarheid**

De capaciteit en de timing van de opwekking van elektriciteit door de VERHUURDER hangt grotendeels af van de zon. Op specifieke tijdstippen kan geen minimale elektriciteitslevering gegarandeerd worden. De opwekking van elektriciteit start op de datum van de in werking stelling van de installatie.

De HUURDER en DAKEIGENAAR verbinden zich er binnen hun mogelijkheden toe ten allen tijde de optimale stroomproductie mee te vrijwaren en daar op toe te zien.

1. **Hernieuwbare bron**

De VERHUURDER garandeert dat de opgewekte elektriciteit opgewekt is door zonne-energie, middels PV-panelen.

1. **Huur**

De HUURDER betaalt de VERHUURDER als huur een tarief van 0.19 €/kWh excl btw.) maal het gemeten jaarlijkse lokaal verbruik van zonnestroom op het adres XXX

Bijvoorbeeld: 0,19 €/kWh X 2.000 kWh = 380,00 euro (excl. btw) per jaar.

Dit tarief ligt vast voor 3 jaar. Na 3 jaar kan de VERHUURDER het tarief indexeren aan de hand van de consumptie-index. Telkens na elke periode van 3 jaar kan de VERHUURDER het tarief indexeren.

Indien voorkomend zal de prijsherziening worden toegepast volgens hierna vermelde formule:

x = X\*(s/S)

waarbij

x = Herziene bedrag

X = Oorspronkelijke bedrag

S = Indexcijfer van consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de verjaring van de sluiting van het contract

S = Indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan die van de sluiting van het contract

De VERHUURDER bepaalt het jaarlijkse lokaal verbruik van zonnestroom op basis van metingen en wel volgens volgende formule: PRODUCTIE min INJECTIE = lokaal verbruik van zonnestroom. Waarbij:

- Productie: de geregistreerde productie op basis van de interne kWh-teller van de omvormer van de PV installatie

- Injectie : de geregistreerde injectie door de officiële en geijkte kWh-teller van de bevoegde netbeheerder

Is er enige twijfel over de nauwkeurigheid van de metingen is, kan zowel de HUURDER als VERHUURDER eisen dat de (meet)installaties worden onderzocht. Indien uit het onderzoek blijkt dat de meting onnauwkeurig is, kunnen de kosten van het onderzoek verhaald worden bij de eigenaar van de installatie(s), zijnde de VERHUURDER.

De Partijen verklaren dat, op het moment waarop deze overeenkomst wordt gesloten, ze geen kennis hebben van enige belasting, heffing of netkosten voor elektriciteit opgewekt uit decentrale productie. In voorkomend geval worden deze kosten gedeeld door de partijen in een 50-50 verhouding. In onderling overleg kan van deze verhouding worden afgeweken.

1. **Contractduur**

Deze overeenkomst wordt gesloten voor een vaste periode van twintig jaar die ingaat op de dag van ingebruikname om 00.00 uur en eindigt na een periode van 20 jaar te berekenen van de dag van ingebruikname om 00.00 uur. De dag van ingebruikname is gelijk de datum van de AREI-keuring.

Na afloop van de contractperiode verkrijgt de DAKEIGENAAR de mogelijkheid om de PV-installatie te kopen aan 1 euro excl. btw. Gedurende de looptijd van het contract blijft de VERHUURDER eigenaar van de pv-installatie. Alle onderhoud, andere kosten of risico’s na afloop van het contract zijn voor de DAKEIGENAAR bij overname. Indien de DAKEIGENAAR niet wenst over te nemen, neemt de VERHUURDER de panelen terug.

De overeenkomst komt pas tot stand wanneer ze door alle partijen is ondertekend. De afname van elektriciteit wordt pas verrekend wanneer de installatie gekeurd en actief is.

1. **Betaling**

De VERHUURDER zal de huurprijs, zoals contractueel overeengekomen, per jaar factureren aan de HUURDER. De huurprijs wordt telkens na het einde van elk lopende jaar betaald. De start van het lopende jaar gaat voor de eerste maal in bij de ingebruikname van de installatie.

De VERHUURDER zendt de originele facturen (in één exemplaar) naar het adres van de HUURDER, via post of via mail.

De betaling gebeurt binnen de termijn aangegeven op de factuur opgesteld door de VERHUURDER. De HUURDER verbindt zich ertoe de betaling uit te voeren binnen deze termijn. Indien de factuur niet tijdig wordt betaald, ontvangt de HUURDER een herinneringsfactuur.

Indien deze herinneringsfactuur niet betaald wordt binnen een termijn van 8 kalenderdagen, worden de wettelijke intresten aangerekend. bovenop een administratieve kost van 35 euro excl. Btw.

De factuur dient te worden opgesteld in EURO.

De HUURDER betaalt een borg van 250/500/1000 (afhankelijk van klein <10kWp, middel >10 kWp, grote installatie >20 kWp) euro, zonder recht op rente, aan de VERHUURDER op het rekeningnummer BE73 7310 5626 8560 binnen de 30 dagen na ondertekening van het contract.

Op het einde van de looptijd van het contract zal deze borg worden terugbetaald indien de HUURDER zijn verplichtingen heeft nagekomen. Deze borg zal worden aangewend onder meer om achterstallige facturen te vereffenen.

1. **Aansprakelijkheids- en verzekeringsrechten**

De VERHUURDER heeft een verzekeringspolis Burgerlijke Aansprakelijkheid en een All Risk polis afgesloten m.b.t. de PV-installatie(s) en is aansprakelijk voor alle schade of problemen die niet ten gevolge zijn van werken of ingrepen van de DAKEIGENAAR, HUURDER of derden, die werken in opdracht van de DAKEIGENAAR of HUURDER.

De DAKEIGENAAR en HUURDER zijn hoofdelijk en in solidum aansprakelijk voor alle schade of problemen die ten gevolge zijn van werken of ingrepen van de DAKEIGENAAR, HUURDER of derden, die werken in opdracht van de DAKEIGENAAR of HUURDER.

De VERHUURDER is niet aansprakelijk voor defecten te wijten aan de aansluiting met het elektriciteitsnet, storingen of andere problemen met het elektriciteitsdistributienet

zelf. Evenmin kan de VERHUURDER aansprakelijk gehouden worden te betalen voor geleden schade in het geval van een onderbreking of stopzetting van de levering van elektriciteit als gevolg van een gebrekkige service van de netbeheerder en/of als gevolg van de afwezigheid of het einde van de overeenkomst tussen de HUURDER of DAKEIGENAAR en de distributienetbeheerder of elektriciteitsleverancier, die de resterende stroom levert.

In voorgaande gevallen, is de VERHUURDER niet aansprakelijk voor gevolgschade (d.i. de meerprijs die de HUURDER dient te betalen aan de leverancier van stroom via het net door de meerafname van stroom op dit net) en indirecte schade (zoals, maar niet beperkt tot, schade als gevolg van zakelijke onderbreking, verlies van winst, onmogelijkheid om het beroep uit te oefenen).

Indien de HUURDER en/of DAKEIGENAAR werken Iaat uitvoeren aan de elektriciteitsinstallatie van het gebouw zijn de schade of andere negatieve gevolgen die hier mogelijks uit voort komen volledig ten laste van de HUURDER en/of DAKEIGENAAR.

De HUURDER en DAKEIGENAAR verbinden zich ertoe ten allen tijde de nodige en/of verplichte veiligheidsmaatregelen in acht te nemen, alsook derde partijen, die al dan niet in opdracht van de HUURDER of DAKEIGENAAR werken, over deze verantwoordelijkheid in te lichten, wanneer deze werken uitvoeren in of rond onderdelen van de PV installatie. Kosten die voortkomen uit schade aangebracht, aan de PV installatie, door de HUURDER, DAKEIGENAAR of derde partijen, die in opdracht van de HUURDER of DAKEIGENAAR werken, zijn volledig ten laste van de HUURDER of DAKEIGENAAR. Bij eventuele schade, ongeacht de oorsprong, dient de HUURDER en/of DAKEIGENAAR dit onmiddellijk te melden aan de VERHUURDER.

De DAKEIGENAAR verbindt er zich toe de PV - installatie aan te geven bij zijn verzekeraar. De DAKEIGENAAR vermeldt hierbij de clausule “afstand van verhaal”.

1. **Overdracht**

De HUURDER is verplicht de verbintenissen in deze overeenkomst over te dragen indien een derde partij zich aanstelt als (nieuwe) huurder.

De DAKEIGENAAR neemt de verplichtingen van de HUURDER over wanneer de overeenkomst tussen HUURDER en DAKEIGENAAR wordt beëindigd.

De DAKEIGENAAR verbindt zich er zich toe om de nieuwe gebruiker van het gebouw deze overeenkomst in zijn geheel over te nemen bij de nieuwe overeenkomst. De DAKEIGENAAR verbindt er zich toe om onderhavige overeenkomst mee op te nemen in zijn overeenkomst.

De DAKEIGENAAR meldt aan de VERHUURDER de nieuwe HUURDER als actuele gebruiker van zijn gebouwen. Een kopie van het ondertekend energieovernamedocument wordt aan de VERHUURDER bezorgd met het oog op een correcte afrekening per partij. De afrekening wordt dan in onderling overleg tussen de partijen verder afgesproken.

Bij verkoop of overname van het gebouw, waar de installatie op is geïnstalleerd, verbindt de DAKEIGENAAR er zich toe de overnemende derde partij deze overeenkomst in zijn geheel te laten overnemen of de installatie af te kopen.

Dit kan eenvoudig via addendum aan huidige overeenkomst, die in de rechten en verplichtingen treedt van de HUURDER.

1. **Opschorting / beëindiging / verbreking**

Als de HUURDER niet aan zijn verplichtingen van deze overeenkomst voldoet, heeft de VERHUURDER het recht om de productie tijdelijk op te schorten voor de duur van de niet-naleving.

De DAKEIGENAAR kan vanaf het vijfde jaar, mits akkoord van de VERHUURDER, de installatie afkopen aan de volgende prijs: boekwaarde + vast bedrag t.w.v 500 euro. Dit totale bedrag zal aan het gangbare btw-tarief aangerekend worden.

De afschrijvingstabel kan opgevraagd worden bij de VERHUURDER.

Na 20 jaar is de aankoopoptie (zie artikel 5) van toepassing waarbij de DAKEIGENAAR mogelijkheid heeft om de installatie aan te kopen aan 1 euro excl btw.

In geval van vereffening of failliet van de VERHUURDER zal de vereffenaar of de curator de DAKEIGENAAR de kans geven om de installatie in zijn geheel over te kopen.

Indien door externe omstandigheden een structurele daling optreedt van de productie kan de VERHUURDER beslissen om dit contract te verbreken.

In geval de DAKEIGENAAR het contract voortijdig beëindigt, is de DAKEIGENAAR verplicht de PV-installatie over te kopen aan de volgende prijs: boekwaarde + een vast bedrag van 1.000 euro.

De afschrijvingstabel kan opgevraagd worden bij de VERHUURDER.

1. **Verandering van omstandigheden**

Indien de van toepassing zijnde wetgeving verandert, nadat deze overeenkomst is ondertekend, in een zodanige wijze dat het een aanzienlijke economische onbalans brengt voor één van de Partijen en in het bijzonder wat betreft de prijs zoals aangeduid in artikel IV van deze overeenkomst, verbinden de Partijen zich ertoe opnieuw te onderhandelen over deze overeenkomst met het oog op het herstel van het oorspronkelijke evenwicht tussen de verplichtingen van de Partijen te herstellen.

Veranderingen aan de opstelling van de PV-installatie dienen steeds te gebeuren met schriftelijke toestemming van VERHUURDER. De DAKEIGENAAR kan voor een (tijdelijke) verplaatsing of herschikking van de PV installatie uitsluitend beroep doen op de VERHUURDER om de verplaatsing of herschikking, tegen betaling te laten uitvoeren.

1. **Overmacht**

De VERHUURDER is niet aansprakelijk voor enige vertraging of tekortkoming in de uitvoering van deze overeenkomst of schade aan de PV installatie, indien deze het gevolg is van overmacht.

Onder overmacht wordt verstaan alle gebeurtenissen, die onafhankelijk zijn van de wil en/of buiten de controle van de VERHUURDER, waaronder, maar niet beperkt tot, weersomstandigheden, het falen van systemen van de netbeheerder of andere.

1. **Vertrouwelijkheid**

Deze overeenkomst is vertrouwelijk. Deze overeenkomst en haar inhoud mag niet meegedeeld worden aan derden zonder de wederzijdse instemming van Partijen.

Voor de toepassing van deze overeenkomst worden volgende partijen niet beschouwd als derden: advocaten, banken die de VERHUURDER, HUURDER of DAKEIGENAAR bijstaan in het kader van deze overeenkomst, de verzekeraar en verzekeringsmakelaar burgerlijke aansprakelijkheid in de mate dat zij zich committeren aan de verplichting tot geheimhouding.

1. **Diverse bepalingen**

De ongeldigheid van een bepaling van deze overeenkomst heeft niet tot gevolg dat de gehele overeenkomst ongeldig wordt, maar alleen de betreffende bepaling. De partijen verbinden zich ertoe in dat geval te goeder trouw te handelen en de ongeldige bepaling te vervangen door een geldige die zo dicht mogelijk bij de intentie van beide partijen ligt.

Afwezigheid van aandringen van de VERHUURDER op de naleving van een of meerdere bepalingen van de overeenkomst kan niet worden geïnterpreteerd als een afstand door de VERHUURDER van zijn rechten.

1. **Toepasselijke wetgeving en bevoegde rechtbanken**

Deze overeenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht. Bij betwisting van deze overeenkomst dienen er minstens drie bemiddelingsgesprekken plaats te vinden alvorens het geschil aan de desbetreffende rechtbank wordt voorgelegd. Deze overeenkomst valt onder de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbank van Gent.

Opgesteld te [gemeente] op [datum] in drievoud, alle Partijen erkennen een origineel, ondertekend exemplaar te hebben gekregen.

Voor de VERHUURDER,

[XXX] CV

X

FUNCTIE

X

FUNCTIE

Voor de HUURDER,

X

FUNCTIE

Voor de DAKEIGENAAR,

X

FUNCTIE