

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Dit is een (geanonimiseerde) voorbeeldovereenkomst, gebaseerd op contracten die lokale energie coöperaties hebben gedeeld (waarvoor hartelijk dank!). Aan dit document géén rechten aan worden ontleend.

Dit document bevat een voorbeeld van

- een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @Coöperatie – waarbij @Coöperatie de elektriciteit verkoopt aan een energiebedrijf
- een overeenkomst voor een recht tot opstal

Op de plekken waar een @ staat, moet informatie worden ingevuld die specifiek is voor het project.

Niet alle artikelen uit dit voorbeeld hoeven van toepassing te zijn. Afhankelijk van wat partijen wensen af te spreken, kunnen bepaalde artikelen worden verwijderd of toegevoegd. Let specifiek ook op de verantwoordelijkheden die de Coöperatie in dit voorbeeld aangaat, voor welke kosten zij verantwoordelijk is en welke verzekeringen de Coöperatie geacht wordt af te sluiten.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @coöperatie

OVEREENKOMST inzake de plaatsing van zonnepanelen op het dak van @, gelegen aan @ te @.

ONDERGETEKENDEN

1. @coöperatie, kantoorhoudende te @, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel van @ onder nummer @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuursleden, @ (@functie) en @ (@functie), blijkend uit de stukken toegevoegd in bijlage III (kopie legitimatiebewijzen +kopie uittreksel KvK), hierna te noemen: Coöperatie
2. @dakeigenaar, kantoorhoudende te @ te @, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @ (@functie), blijkens @ in bijlage IV, hierna te noemen: "Eigenaar"

Ondergetekenden hierna ook gezamenlijk aan te duiden als: "Partijen"

OVERWEGENDE DAT

- er ruime maatschappelijke belangstelling bestaat voor de toepassing van duurzame energiebronnen binnen een stedelijke context, en met name voor energiewinning via zonnepanelen op daken van geschikte gebouwen;
- coöperatie het voornemen heeft een zonne-energieproject te realiseren op het van het gebouw gevestigd aan de @ te @, eigendom van Eigenaar en dat Eigenaar uit dien hoofde direct betrokkene is bij de uitvoering van het zonne-energieproject;
- partijen ieder vanuit hun eigen specifieke rolverdeling de beoogde samenwerking ter zake van het zonne energieproject in de onderhavige overeenkomst willen vastleggen en derhalve,

VERKLAREN TE ZIJN OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

1. Doel en strekking van de overeenkomst

- 1.1. Het doel is de schriftelijke vastlegging van afspraken en voorwaarden op grond waarvan Coöperatie voor eigen rekening en risico een photovoltaïsch zonne energiesysteem op het Gebouw zal plaatsen en in werking zal stellen en houden.
- 1.2. Ten behoeve van het realiseren van de Installatie wordt een recht van opstal gevestigd op de gebouwgedeelten/het gebouw gelegen aan de @ te @, kadastraal bekend

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @coöperatie

gemeente @, Sectie <X> nummer <xx> (gedeeltelijk), een en ander zoals aangegeven op de tekening toegevoegd in Bijlage II (tekening met exact aangegeven welke gebouwen/ gebouwgedeelten), hierna te noemen "Het Gebouw"

- 1.3. Deze overeenkomst wordt aangegaan onder de voorwaarde van een positief beoordeelde haalbaarheidsstudie. Bij een eventueel negatief oordeel ontbinden partijen de overeenkomst als omschreven in 3.4 zonder daarna enige verplichting hoegenaamd aan elkaar verschuldigd te zijn uit hoofde van deze overeenkomst. Dit houdt tevens in dat het voornemen omtrent het vestigen van een recht van opstal komt te vervallen.

2. Uitgangspunten

- 2.1. Coöperatie wordt in staat gesteld het dak van het Gebouw voor bepaalde tijd te gebruiken ten behoeve van het plaatsen en houden van zonne energie opwekkende systemen bestaande uit een stelsel van photovoltaïsche zonnepanelen met toebehoren, zoals converters, bekabeling, een brutoproductiemeter, elementen die nodig zijn in het kader van goed functioneren en onderhoud, elementen om het project op het elektriciteitsnetwerk aan te stuiten en elementen die nodig zijn voor het bevestigen van onderdelen, hierna te noemen "De Installatie".
- 2.2. Coöperatie is en blijft juridisch en economisch eigenaar van de Installatie, ook nadat deze op de dak van het Gebouw is geïnstalleerd, voor een periode zoals die in de onderhavige overeenkomst is bedongen, tenzij partijen op dit punt naderhand andere zijn overeengekomen.
- 2.3. Eigenaar behoudt te allen tijde toegang tot het dak van het Gebouw,
- 2.4. De Installatie mag geen effect hebben op het elektriciteitsnet van Eigenaar,
- 2.5. Voor het bereiken van voornoemde uitgangspunten is in het kader van de onderhavige overeenkomst op alle onderdelen volledige overeenstemming bereikt tussen Coöperatie en Eigenaar.
- 2.6. Coöperatie exploiteert de Installatie ten behoeve van de leden van Coöperatie en zal daartoe een overeenkomst sluiten met een energiebedrijf die de opgewekte zonnestroom van Coöperatie ten behoeve van de leden zal afnemen.
- 2.7. Iedere partij draagt zelf de kosten die zij maakt ter zake van de op haar rustende taken en

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Verplichtingen, Voor zover dit niet anders is geregeld in deze overeenkomst.

3. Haalbaarheidstudie

- 3.1. Alvorens de Installatie wordt geïnstalleerd, zal Coöperatie bij het Gebouw een technisch en economisch onderzoek uitvoeren.
- 3.2. Aan de hand van dit onderzoek wordt door Coöperatie vastgesteld:
 - welke type of typen zonnepanelen als onderdeel van de Installatie voor het Gebouw zal/zullen
 - worden toegepast,
 - op welk deel van het dak de zonnepanelen van de Installatie worden geïnstalleerd,
 - hoe de aansluiting op het elektriciteitsnet zal plaatsvinden op zodanige wijze dat de Installatie geen
 - effect heeft op het elektriciteitsnet van Eigenaar,
 - in welke periode de installatie zal plaatsvinden, en
 - op welke datum Coöperatie uiterlijk de feitelijke beschikking van het dak moet hebben teneinde de
 - werkzaamheden binnen de daarvoor geldende planning te kunnen uitvoeren.
- 3.3. Eigenaar verschaft op verzoek van Coöperatie zo spoedig mogelijk gegevens met betrekking tot de constructie van het Gebouw, voor zover deze voor handen zijn en Eigenaar daarover kan beschikken. Eigenaar is slechts de verstrekker van de gegevens en kan als zodanig niet voor de inhoudelijke juistheid van deze gegevens instaan.
- 3.4. Coöperatie zal de haalbaarheidsstudie op voortvarende wijze uitvoeren en beoordeelt aan de hand van de verkregen resultaten de geschiktheid van het Gebouw. Is het oordeel positief, dan wordt de Installatie conform de voorwaarden uit de onderhavige overeenkomst door WoZ geïnstalleerd. Is het oordeel negatief, dan vervalt het project en wordt de onderhavige overeenkomst door partijen door een schriftelijke verklaring ontbonden.
- 3.5. Bij een gebleken positieve beoordeling leggen partijen hun beider instemming daarvan schriftelijk vast in een nader op te stellen document, de beoordeling maakt als bijlage onderdeel uit van dit document.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

4. Opstalrecht

- 4.1. Ten behoeve van Coöperatie wordt een recht van opstal gevestigd tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en exploiteren van de Installatie op het daarvoor bedoelde gedeelte van het dak van het Gebouw.
- 4.2. Het recht van opstal wordt voor bepaalde tijd verleend voor de duur van @tweintig (20) jaar, welk tijdvak ingaat op de datum van notarieel transport van het recht van opstal.
- 4.3. Andere bebouwingen dan de in deze overeenkomst bedoelde Installatie mag niet worden gerealiseerd op het Gebouw, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar.
- 4.4. Coöperatie zal in samenwerking met Eigenaar er voor zorgdragen dat het recht van opstal tijdig voor de installatie van de Installatie wordt gevestigd.
- 4.5. De onderhavige overeenkomst maakt deel uit van c.q. zal worden opgenomen in de akte van vestiging van het opstalrecht. Een kopie van de akte van vestiging wordt als bijlage aan deze overeenkomst gehecht.
- 4.6. Eigenaar heeft recht op een vergoeding (retributie) ter hoogte van @€1,00 voor het recht van opstal op jaarbasis.
- 4.7. Indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen de overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal en deze overeenkomst, prevaleert de tekst van de overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal.

5. Installatie en onderhoud van de Installatie

- 5.1. Coöperatie zal met inachtneming van de voorwaarden die daarover in de onderhavige overeenkomst zijn opgenomen zorg dragen voor het voor eigen rekening en risico installeren van de Installatie op het Gebouw.
- 5.2. Coöperatie staat er voor in dat:
 - de Installatie kan pas worden geïnstalleerd nadat het recht van opstal is gevestigd;
 - de installatie op deskundige wijze wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk overlast voor alle aanwezigen in het Gebouw evenals de directe omgeving van het Gebouw;
 - de Installatie voldoet aan de eisen uit het bouwbesluit alsmede andere relevante publiekrechtelijke,

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @coöperatie

- wettelijke regelgeving, zoals eisen met betrekking tot het veiligheidsplan;
- dat de Installatie geen effect heeft op het elektriciteitsnet van Eigenaar;
- de Installatie wordt aangesloten op de eigen kWh productiemeter van Coöperatie . Deze wordt zo dicht mogelijk bij de Installatie geplaatst en moet vrijelijk fysiek, dan wel via internet afleesbaar zijn;
- er passende maatregelen worden genomen ter voorkoming van schade aan het Gebouw en of eigendommen van derden; mocht er niettemin schade optreden, dan dient Coöperatie dit terstond aan Eigenaar te melden;
- indien in het kader van de installatie vereist is om in, op, aan of onder het Gebouw en bijbehorende installaties wijzigingen aan te brengen, Coöperatie deze wijzigingen zal doorvoeren uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar;
- ten aanzien van wind en stormbelasting de meest recente regelgeving en/ of aanbevelingen zullen worden opgevolgd;
- Eigenaar te allen tijde toegang houdt tot het dak van het Gebouw;
- eventuele aanwezige brandkranen, brandslanghaspels, vluchtwegen of andere
- veiligheidsvoorzieningen te allen tijde worden vrijgehouden zodat het gebruik ervan nooit door de Installatie kan worden belemmerd.

5.3. Coöperatie zal ten behoeve van de Installatie een opstal en aansprakelijkheidsverzekering tegen gebruikelijke voorwaarden afsluiten voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, alsmede een Construction All Risk verzekering (CAR) voor de periode waarin de Installatie op het Gebouw worden geïnstalleerd.

6. Verantwoordelijkheden Eigenaar Gebouw

- 6.1. Eigenaar onthoudt zich van gedragingen die de installatiewerkzaamheden en het goed functioneren van de Installatie zouden kunnen ondermijnen alsmede alle andere gedragingen die schade toebrengen aan Coöperatie . Indien Eigenaar het Gebouw aan derden verhuurt, dient zij ten opzichte van haar huurder een soortgelijke verplichting in de huurovereenkomst op te nemen.
- 6.2. Eigenaar stelt het dak van haar Gebouw zoals aangegeven op tekening in bijlage II, beschikbaar aan Coöperatie voor het plaatsen en exploiteren van de Installatie gedurende de periode dat Coöperatie opstalhouder is. Tevens staat Eigenaar toe dat bij de installatiewerkzaamheden, maar ook in geval van onderhoud, reparatie, modificatie, controle en andere noodzakelijke ingrepen, in, op of aan het Gebouw werkzaamheden worden

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @coöperatie

verricht die in dat verband nodig zijn. Hierbij worden in goed overleg met de gebouwbeheerder voorafgaand afspraken gemaakt.

- 6.3. Eigenaar dient ervoor te zorgen dat Coöperatie of derden die in opdracht van Coöperatie werken daadwerkelijk toegang wordt verleend teneinde de werkzaamheden die in het vorige lid worden genoemd te kunnen uitvoeren, mits van te voren door Coöperatie aan Eigenaar gemeld. Indien bovengenoemde partij onaangekondigd verschijnt, heeft Eigenaar het recht betreffende partij onverrichter zake weg te sturen.
- 6.4. Indien het Gebouw geschikt bevonden wordt voor installatie van de Installatie, dient Eigenaar gedurende de periode waarin Coöperatie opstalhouder is van het dak van zijn Gebouw op afdoende wijze te onderhouden teneinde de geschiktheid van het dak voor de aanwezigheid van de Installatie te waarborgen. Eigenaar zal, telkens als dit aan de orde is een onderhoudsplan aan Coöperatie doen toekomen dat aangeeft op welk gedeelte van het dak en in welke periode het onderhoud wordt gepleegd.
- 6.5. Indien bij een gepland meerjarenonderhoud aan het dak de Installatie ontkoppeld en verplaatst moeten worden, zal Coöperatie daar desgevraagd voor zorgdragen. Bij de eerste keer komen de kosten daarvan geheel voor rekening van Coöperatie. Bij de volgende keren zullen deze kosten aan Eigenaar worden doorberekend, indien Eigenaar de verplaatsing en terugplaatsing zelf wil uitvoeren, dan is dat toegestaan mits dit technisch mogelijk is naar oordeel van Coöperatie, dit van te voren aan Coöperatie wordt gemeld en een verantwoordelijke van Coöperatie daarbij aanwezig kan zijn. Verplaatsing en ontkoppeling dienen vakkundig te gebeuren en de Installatie dient na afloop op de juiste wijze te worden teruggeplaatst en aangesloten. De kosten komen in dat geval geheel voor rekening en risico van Eigenaar.
- 6.6. Voor productieverliezen welke ontstaan door onderhoudswerkzaamheden aan het Gebouw is Eigenaar niet aansprakelijk. Eigenaar zal zich inspannen de schade die Coöperatie lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de Installatie zo veel mogelijk te beperken.
- 6.7. Indien Eigenaar constateert, of er anderszins kennis van draagt, dat er schade aan de Installatie is opgetreden, dan wel op de hoogte is van omstandigheden die de werking van de Installatie in gevaar zouden kunnen brengen, zal Eigenaar Coöperatie daar ten spoedigste van op de hoogte stellen.
- 6.8. Eigenaar zal er voor zorgdragen de zonnepanelen van de Installatie vrij van schaduw te houden om een optimale energieopbrengst mogelijk te maken, voor zover dit redelijkerwijs in haar macht ligt.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @coöperatie

- 6.9. Eigenaar kan er niet voor instaan dat in de periode waarin Coöperatie opstalhouder is, het naburige erf en/ of de directe omgeving van het Gebouw buiten de erfgrans niet op zodanige wijze worden bebouwd dat de Installatie niet meer op de gebruikelijke wijze geëxploiteerd kunnen worden.
- 6.10. De Installatie dient op afstand via het internet door Coöperatie te kunnen worden gecontroleerd, reden waarom er in het Gebouw een aansluiting aanwezig moet zijn die de Installatie met het internet verbindt. Eigenaar staat toe dat de reeds aanwezige internetaansluiting mede door Coöperatie voor dat doel wordt gebruikt.

7. Sloop/ verhuizing/ verbouwing Gebouw of overname van het eigendom door Eigenaar

- 7.1. In geval van verkoop, sloop, verhuizing of relevante verbouwing van het door Coöperatie gebruikte Gebouw, waardoor de Installatie gedurende de looptijd van het project niet meer op de gebruikelijke wijze kan worden geëxploiteerd, of indien Eigenaar op enig moment de Installatie in Eigendom wenst te verkrijgen, heeft Eigenaar de volgende opties:
- a. zij neemt het eigendom van de Installatie over tegen betaling van de reële kosten die Coöperatie betaalt in het kader van het beëindigen van het onderhoudscontract en de lopende verzekeringen voor zover dit betrekking heeft op de Installatie, alsmede de boekwaarde van de Installatie (hardware) lineair berekend over de looptijd van @20 jaren. De precieze omvang van deze vergoeding wordt door een door partijen aan te wijzen deskundige vastgesteld. De vergoeding zal kostenneutraal van aard zijn voor Coöperatie .
 - b. zij verplaatst de Installatie naar een ander gebouw in eigendom van Eigenaar en de verplaatsing volgens Coöperatie voldoet aan de voorwaarden om haar Installatie rendabel te kunnen exploiteren. De kosten voor de verhuizing zullen door Eigenaar worden gedragen.
- 7.2. Indien Eigenaar voor optie 7.1 sub b. kiest zal zij zich inspannen de schade die Coöperatie lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de Installatie zo veel mogelijk te beperken.

8. Vergunning/ publiekrechtelijke toestemming

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

- 8.1. Coöperatie dient zorg te dragen voor de verkrijging van alle benodigde vergunningen en eventueel andere publiekrechtelijke toestemmingen die nodig zijn voor de plaatsing van de Installatie op het dak van het Gebouw.

9. Looptijd en beëindiging overeenkomst

- 9.1. De onderhavige overeenkomst heeft een looptijd gelijk aan het, zoals in artikel 4 bedoelde te vestigen recht van opstal en eindigt in de volgende gevallen:

- bij het eindigen van het recht van opstal na @20 jaren na vestiging daarvan;
- bij overname van het eigendom van de Installatie van Coöperatie door Eigenaar overeenkomstig de
- bepalingen in artikel 7.1 sub a;
- indien uit de haalbaarheidsstudie blijkt dat het exploiteren van de Installatie op het bedoelde gebouw niet haalbaar is;
- indien Eigenaar geen besluit binnen 12 maanden na het ondertekenen van onderhavige overeenkomst heeft genomen over het vestigen van het recht van opstal.

- 9.2. De onderhavige overeenkomst eindigt na verloop van het in lid 1 bedoelde tijdvak, dan wel eindigt van rechtswege op de datum waarop alle verplichtingen die voortvloeien uit of verband houden met deze overeenkomst volledig zijn nagekomen.

10. Wijziging overeenkomst

- 10.1. De onderhavige overeenkomst kan slechts worden gewijzigd indien partijen van tevoren over de inhoud en gevolgen van de wijziging tot een overeenstemming zijn gekomen.
- 10.2. Een wijziging is slechts rechtsgeldig indien deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

11. Overige Bepalingen

- 11.1. Mocht één van de bepalingen uit de onderhavige overeenkomst niet geldig blijken te zijn, bijvoorbeeld wanneer deze in strijd is met een wettelijke bepaling, dan zullen partijen zich inspannen om deze te vervangen door een nieuwe bepaling die zo min mogelijk afwijkt van de oude bepaling.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

- 11.2. Op de onderhavige overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.
- 11.3. Alle geschillen die in het kader van nakoming van de onderhavige overeenkomst kunnen ontstaan zullen in eerste aanleg bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde rechter te @.

12. Bijlagen

- 12.1. Aan deze overeenkomst worden de volgende bijlagen toegevoegd:
- kopie vestigingsakte recht van opstal (bijlage I)
 - kadastrale tekening van dak van Gebouw (bijlage II)
 - legitimatiebewijzen en uittreksel KvK (bijlage III)
 - @indien van toepassing @ kopie volmacht (bijlage IV)
- 12.2. Deze bijlagen maken op onlosmakelijke wijze onderdeel uit van de onderhavige overeenkomst. Een verwijzing naar de onderhavige overeenkomst is altijd inclusief de bijlagen.

Aldus overeengekomen en in tweevoud ondertekend te @ op @(datum)

.....

@Coöperatie

.....

@Dakeigenaar

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

OVEREENKOMST VAN EEN RECHT VAN OPSTAL

Ondergetekenden,

@Coöperatie, te @, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door @NAAM / NAMEN, hierna te noemen: de "Opstalhouder",

en

@Dakeigenaar, @adres, @postcode, @woonplaats, eigenaar van @ hierna te noemen: de "Opstalgever",

Verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

Aan de Opstalhouder zal met ingang van @<datum> het zakelijk recht van opstal worden verleend tot het in eigendom hebben, houden en onderhouden van een energieopwekkingsinstallatie en toebehoren aan de @adres in @woonplaats, op hetgebouw/perceel/de percelen kadastraal bekend gemeente @gemeente, sectie @<letter>, nummer @<nummer>, ter grootte van ± @<m2> m2, welk registergoed is aangegeven op bijbehorende en als zodanig gewaarmerkte tekening en aangeduid met "de onroerende zaak".

Voor dit recht van opstal gelden de volgende voorwaarden:

Artikel 1: Duur en verlenging van het recht van opstal

Lid 1. Het recht van opstal neemt een aanvang binnen @ dagen nadat de notariële oprichtingshandelingen zijn verricht en eindigt na @twintig jaren.

Lid 2. Het recht van opstal wordt na het verstrijken van de in lid 1 genoemde termijn telkens met een periode van vijf jaren verlengd, behoudens beëindiging door één van de partijen.

Lid 3. Wenst één van de partijen tot beëindiging van het recht van opstal over te gaan, dan dient hiervan ten minste een jaar voor de jaarlijkse datum van vestiging met inachtneming van de tijdvakken conform lid 1 en lid 2 van dit artikel bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot mededeling te worden gedaan aan de andere partij. De kosten voor

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

beëindiging, zoals de kosten voor het opmaken van een notariële akte, zijn voor rekening van degene die tot beëindiging wenst over te gaan.

Lid 4. Partijen vestigen het opstalrecht onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de energieopwekkingsinstallatie geen negatief effect mag hebben op het elektriciteitsnet van Opstalgever. Daartoe hebben partijen voorafgaande aan het vestigen van het opstalrecht onderzoek laten verrichten naar mogelijke negatieve gevolgen van de energieopwekkingsinstallatie voor het elektriciteitsnet van Opstalgever, evenals een technisch haalbaarheidsonderzoek in algemene zin. Het oordeel van beide onderzoeken was positief. Indien de energieopwekkingsinstallatie op enig moment en om welke reden dan ook toch een negatief effect heeft op het elektriciteitsnet van Opstalgever, zal Opstalhouder op eerste verzoek van Opstalgever medewerking verlenen aan het beëindigen van het opstalrecht. In dit geval brengt beëindiging tevens de overname door Opstalgever van de energieopwekkingsinstallatie met zich mee als omschreven artikel 15 lid 4 van deze akte.

Artikel 2: Retributie

Lid 1. De verschuldigde retributie bedraagt @€ 1,-- per jaar, welk bedrag jaarlijks bij vooruitbetaling dient te worden voldaan vóór 15 januari.

Lid 2. Wordt het recht van opstal in de loop van een jaar gesloten, dan is de retributie naar rato verschuldigd, met dien verstande dat de retributie op de 15e van de maandvolgende op de maand van notariële vestiging van het recht van opstal door de Opstalgever ontvangen dient te zijn.

Lid 3. De retributie moet zonder kosten, inhouding of vergelijking worden voldaan.

Artikel 3: Notariële akte van vestiging

Lid 1. De notariële overdracht dient plaats te vinden ten overstaan van een door de opstalhouder aan te wijzen notaris uiterlijk twee maanden na de datum waarop de overeenkomst tot vestiging van een recht van opstal tussen partijen is gesloten.

Lid 2. Alle notariële en andere kosten die verband houden met de vestiging van het recht van opstal komen voor rekening van de opstalhouder. Onder deze kosten zijn in elk geval begrepen de kosten van het notarieel transport en de kadastrale rechten.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Lid 3. Als de opstalhouder vóór het verlijden van de notariële akte tot vestiging van het recht van opstal in staat van faillissement wordt verklaard, surseance van betaling heeft verkregen, dan wel onder curatele is gesteld, alsmede bij inbeslagname van zijn onroerende zaken, zal de overeenkomst tot vestiging van het recht van opstal ontbonden zijn zodra de Opstalgever daarvan kennis heeft verkregen, zonder dat ontbinding in rechte behoeft te worden gevorderd.

Artikel 4: Aflevering, risico

De feitelijke en juridische levering van het opstalrecht vindt plaats terstond na de ondertekening van de notariële akte. Vanaf dat tijdstip komen de baten de opstalhouder ten goede en zijn de lasten en belastingen die worden geheven in verband met de op de onroerende zaak aanwezige energieopwekkingsinstallatie en toebehoren voor rekening van de opstalhouder en draagt de opstalhouder het risico van de energieopwekkingsinstallatie.

Artikel 5: Inhoud recht van opstal

Lid 1. Het recht van opstal houdt in de bevoegdheid om op/aan/in de Onroerende zaak in eigendom te hebben of te verkrijgen, te houden en onderhouden een energieopwekkingsinstallatie en toebehoren, e.e.a. conform de bijgevoegde schets.

Lid 2. Onder de bevoegdheid wordt mede begrepen het gebruiken, aanbrengen, onderhouden en wegnemen van de energieopwekkingsinstallatie en toebehoren.

Lid 3. Het is opstalhouder uitsluitend toegestaan de energieopwekkingsinstallatie en toebehoren te gebruiken voor activiteiten die in relatie staan met activiteiten zoals die behoren tot de Opstalhouder.

Lid 4. Andere objecten dan de hier vermelde zullen niet op de onroerende zaak waarvoor het opstalrecht geldt, mogen worden gesteld zonder schriftelijke toestemming van de Opstalgever.

Artikel 6: Werken

Lid 1. De Opstalgever is gerechtigd werken uit te (laten) voeren in de directe nabijheid van de energieopwekkingsinstallatie en toebehoren.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Lid 2. De Opstalgever behoudt te allen tijde toegang tot het dak van de Onroerende zaak.

Lid 3. Indien deze werken de energieopwekkingsinstallatie en toebehoren mogelijk nadelig beïnvloeden informeert de Opstalgever de Opstalhouder schriftelijk, uiterlijk twee weken voor aanvang van de werken.

Lid 4. De Opstalhouder is gerechtigd aanwijzingen te geven omtrent de werken.

Artikel 7: Verplichtingen van de Opstalgever

De Opstalgever is verplicht om de Onroerende zaak in een dusdanige staat te houden dat de in artikel 5 aangegeven bevoegdheid op behoorlijke wijze kan functioneren.

Artikel 8: Verplichtingen van de Opstalhouder

Lid 1. De Opstalhouder dient de energieopwekkingsinstallatie en toebehoren in alle opzichten goed te onderhouden en waar nodig te herstellen en/of te vernieuwen.

Lid 2. De Opstalhouder is verplicht om in het geval dat hij wijzigingen aan de energieopwekkingsinstallatie of toebehoren aanbrengt, deze (gedeeltelijk) afbreekt, (gedeeltelijk) vervangt of (een) nieuwe plaatst, hiervoor de eventueel benodigde vergunningen bij de gemeente c.q. bij andere (overheids)instanties aan te vragen vóór met de werkzaamheden wordt begonnen.

Lid 3. Grenst de energieopwekkingsinstallatie of toebehoren van Opstalhouder aan één of meer eigendommen van andere eigenaren dan Opstalgever, dan dient Opstalhouder die betreffende eigenaren te informeren indien het genot van hun eigendom wordt beperkt door het genoemde in artikel 8 lid 2.

Lid 4. De Opstalhouder is verplicht voor de energieopwekkingsinstallatie en toebehorenverzekeringen af te sluiten: -die schade aan de Onroerende zaak, andere eigendommen van de Opstalgever, eigendommen van derden en letselschade van derden dekt veroorzaakt door de energieopwekkingsinstallatie en/of toebehoren.

Lid 5. De in lid 4 van dit artikel genoemde verzekeringen dienen gedurende de gehele periode waarbij het Opstalrecht geldt, van kracht te zijn. De Opstalhouder is verplicht om aan de Opstalgever een kopie van de verzekeringspolissen te verstrekken.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Lid 6. Alle kosten van het onderhoud, de benodigde vergunningen en verzekeringskosten, in de meest ruime zin, inzake de energieopwekkingsinstallatie en/of toebehoren komen voor rekening van de Opstalhouder. Achteruitgang van de energieopwekkingsinstallatie en/of toebehoren door een niet aan de

Opstalgever toe te rekenen oorzaak komt voor risico van de Opstalhouder.

Lid 7. De Opstalhouder vrijwaart de Opstalgever voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door energieopwekkingsinstallatie en/of toebehoren van de Opstalhouder.

Lid 8. Opstalhouder zal op eerste verzoek van Opstalgever zonder vereiste van opgaaf van reden medewerking verlenen aan de levering van de eigendom van de energieopwekkingsinstallatie aan Opstalgever. De vaststelling van de vergoeding aan Opstalhouder voor deze overname staat omschreven in artikel 15 lid 4 van deze overeenkomst.

Artikel 9: Vervreemding recht van opstal en verhuur

Lid 1. Het is Opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de Opstalgever te vervreemden of te verhuren of het genot er van af te staan.

Lid 2. Opstalhouder zal geen zakelijke rechten en/of zekerheidsrechten vestigen op het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstalgever.

Artikel 10: Vervreemding onroerende zaak door de Opstalgever

Lid 1. Het is de Opstalgever toegestaan om de onroerende zaak waarop het opstalrecht is gevestigd over te dragen aan een derde, zonder dat daarvoor mondelinge of schriftelijke toestemming van de opstalhouder is vereist.

Lid 2. Bij vervreemding van de onroerende zaak zal de Opstalgever de Opstalhouder tenminste acht weken voor het notariële transport hiervan schriftelijk in kennis stellen.

Lid 3. Vervreemding door Opstalgever leidt niet tot beëindiging van het opstalrecht of tot een aanpassing van de voorwaarden zoals vastgelegd in voorliggende overeenkomst.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Artikel 11: Kettingbeding Opstalgever

Lid 1. Bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de Opstalgever zal ten behoeve van de Opstalhouder in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.

Lid 2. De Opstalgever is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, als bedoeld in lid 1, een ontwerp daarvan aan de Opstalhouder te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 12: Belastingen

Alle belastingen en lasten, die, onder welke benaming ook, voor de tijd gedurende welke het recht van opstal zal bestaan, op of wegens de energieopwekkingsinstallatie en/of toebehoren worden geheven, zijn voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 13: Verontreiniging

Lid 1. Het is de Opstalgever niet bekend, dat de onroerende zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 5 lid 2 omschreven gebruik door de opstalhouder of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, dan wel tot het nemen van andere maatregelen, ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak.

Lid 2. Het is de opstalhouder niet toegestaan de onroerende zaak zodanig te gebruiken dat ten gevolge van dit gebruik bodem- en andere milieuverontreiniging optreedt, danwel schade aan de onroerende zaak of de belendende percelen kan ontstaan.

Lid 3. Partijen komen overeen dat de Opstalgever desgewenst binnen één maand na beëindiging van het gebruik van de onroerende zaak voor zijn rekening een genormeerd bodemonderzoek kan laten verrichten, waarvoor opstalhouder in overleg met de Opstalgever opdracht zal verstrekken aan een gerenommeerd bedrijf. Als uit het daarover uit te brengen rapport mocht blijken van verontreinigingen, dan zullen de kosten van het onderzoek door Opstalhouder worden vergoed aan Opstalgever. Ook worden de verontreinigingen door en op kosten van de opstalhouder ongedaan gemaakt binnen drie maanden nadat het resultaat van het onderzoek ter kennis is gebracht aan partijen. Voor verontreiniging die aantoonbaar afkomstig is van belendende percelen, zal de opstalhouder

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

niet aansprakelijk worden gehouden, mits de opstalhouder niet verantwoordelijk is voor verontreiniging op of in die belendende percelen.

Artikel 14: Garanties

Lid 1. De Opstalgever garandeert het volgende:

- (1) De Opstalgever is gerechtigd het opstalrecht te vestigen;
- (2) het opstalrecht is niet bezwaard met beslagen of rechten van hypotheeken of inschrijvingen daarvan dan wel met andere beperkte rechten (behoudens de in deze overeenkomst vermelde);
- (3) de onroerende zaak is niet betrokken in een ruilverkavelings- of herinrichtingplan en is niet ter onteigening aangewezen;
- (4) voor de Opstalgever bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden uit hoofde van een voorkeursrecht of optierecht die de vestiging in de weg staan;
- (5) de onroerende zaak is niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8 dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of 8a van de Wet voorkeursrechtgemeenten;
- (6) de Opstalgever staat er, voor zover dit binnen haar invloed ligt, zoveel mogelijk voor in dat geen handelingen plaatsvinden waardoor een ongestoorde uitoefening van (de rechten verbonden aan) het opstalrecht zou(den) kunnen worden belemmerd.

Lid 2. Opstalhouder garandeert het volgende:

- (1) Opstalgever is niet aansprakelijk voor verminderde rendabiliteit van de energieopwekkingsinstallatie als gevolg van een uitbreiding van haar bedrijfsactiviteiten, de bouw van nieuwe onroerende zaken of enige andere activiteit die zij op of rondom haargebouwen en percelen verricht.
- (2) Opstalgever heeft het recht om een deel van de energieopwekkingsinstallatietijdelijk te laten verwijderen om (bedrijfs)activiteiten op of rondom haar gebouwen en perceel te kunnen verrichten. De kosten van verwijdering, terugplaatsen en in bedrijf stellen komen voor rekening van Opstalgever.

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Artikel 15: Einde van het recht van opstal

Het recht van opstal eindigt:

1. door opzegging door de Opstalgever aan het einde van de periode zoals genoemd in artikel 1 lid 1 dan wel artikel 1 lid 2;
2. door opzegging door de Opstalhouder;
3. door het doen van afstand op de door de wet voorgeschreven wijze;
4. door overname van de eigendom van de energieopwekkingsinstallatie van Opstalhouder door Opstalgever. Overname geschiedt tegen betaling van de reële kosten die Opstalhouder betaalt in het kader van het beëindigen van het onderhoudscontract en de lopende verzekeringen voor zover dit betrekking heeft op de energieopwekkingsinstallatie, alsmede de boekwaarde van de energieopwekkingsinstallatie (hardware) lineair berekend over de looptijd van @20 jaren. De precieze omvang van deze vergoeding wordt door een door partijen aan te wijzen deskundige vastgesteld. De vergoeding zal kostenneutraal van aard zijn voor Opstalhouder;
5. door de rechter op grond van het bepaalde in artikel 5:97 juncto 5:104 van het Burgerlijk Wetboek;
6. op andere in de wet omschreven gronden.

Artikel 16: Beëindiging overeenkomst bij niet nakoming

Lid 1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de overeenkomst anders dan door niet toerekenbare tekortkoming (overmacht) is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

Lid 2. Als één van de partijen, na bij deurwaardersexploot in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen tekortschiet in de nakoming van een of meer van haar verplichtingen is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de al dan niet subsidiaire keuze tussen:

- a) uitvoering van de overeenkomst te verlangen

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

b) de overeenkomst door een schriftelijke verklaring voor ontbonden te verklaren, zonder dat daarvoor tussenkomst van een rechter is vereist.

Lid 3. Bij beëindiging van het recht van opstal zoals genoemd in lid 2 onder b dient de opstalhouder de onroerende zaak binnen één maand op te leveren vrij van opstallen en volledig opgeschoond.

Lid 4. Bij het niet nakomen door de opstalhouder van enige verplichting heeft de Opstalgever na beëindiging geen enkele verplichting meer, noch het verschuldigd zijn van een eventuele schadeloosstelling dan wel vergoeding, noch het beschikbaar stellen van een alternatieve locatie.

Lid 5. Alle kosten, die gemaakt moeten worden om het recht van opstal in het geval zoals genoemd in lid 2 onder b te beëindigen, zijn voor rekening van de nalatige partij.

Artikel 17: Hypotheekhouder(s)

Lid 1. Wanneer het recht van opstal met hypotheek bezwaard wordt, zullen de voorwaarden genoemd in deze overeenkomst, voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn als de hypotheekhouder de Opstalgever een authentiek afschrift van de akte van hypotheekverlening heeft verstrekt.

Lid 2. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg heeft gegeven, is verplicht aan de Opstalgever onverwijld kennis te geven van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.

Lid 3. De Opstalgever zal de hypotheekhouder(s) tijdig in kennis stellen van een voornemen tot beëindiging van het recht van opstal.

Artikel 18: Over en ondermaat

Als de geschatte grootte van de onroerende zaak waarop het recht van opstal betrekking heeft afwijkt van de later ingemeten oppervlakte, geeft dat aan geen van partijen het recht de overeenkomst te ontbinden en/of vermeerdere of vermindere van de retributie te vragen.

Artikel 19: Kettingbeding Opstalhouder

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Lid 1. Bij een eventuele overdracht van het opstalrecht of het verlenen daarop van enig beperkt of zakelijk recht aan de nieuwe opstalhouder of (beperkt) zakelijk gerechtigde zal ten behoeve van de Opstalgever in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen alle in deze overeenkomst opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.

Lid 2. De opstalhouder is verplicht om vóór de ondertekening van de notariële akte van overdracht, als bedoeld in lid 1, een ontwerp daarvan aan de Opstalgever te overhandigen ter controle of aan dit kettingbeding is voldaan.

Artikel 20: Onderhoud

Lid 1. Bij onderhoud aan het dak wat verricht moet worden door Opstalgever, moet de energie installatie verplaatst of zelfs tijdelijk verwijderd kunnen worden. Het tijdelijk verwijderen of verplaatsen van de energieinstallatie is een verantwoordelijkheid van de opstalhouder en gebeurt in overleg met Opstalgever. Bij de eerste keer komen de kosten daarvan geheel voor rekening van Opstalhouder. Bij de volgende keren zullen deze kosten aan Opstalgever worden doorberekend. Indien Opstalgever de verplaatsing en terugplaatsing zelf wil uitvoeren, dan is dat toegestaan mits dit technisch mogelijk is naar oordeel van Opstalhouder, dit van te voren aan Opstalhouder wordt gemeld en een verantwoordelijke van Opstalhouder daarbij aanwezig kan zijn. Verplaatsing en ontkoppeling dienen vakkundig te gebeuren en de Installatie dient na afloop op de juiste wijze te worden teruggeplaatst en aangesloten. De kosten komen in dat geval geheel voor rekening en risico van Opstalgever.

Lid 2. Opstalgever is bepalend in de planning en voortgang van vervanging van het dak.

Lid 3. De kosten die verplaatsing en of tijdelijke verwijdering met zich meebrengen zijn voor rekening van Opstalhouder.

Lid 4. Opstalgever is niet aansprakelijk voor productieverliezen welke ontstaan dooronderhoudswerkzaamheden aan de onroerende zaak. Opstalgever zal zich inspannen de schade die opstalhouder lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de Installatie zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 21: Overige bepalingen

Voorbeeld van een overeenkomst tussen @dakeigenaar & @cooperatie

Indien een bepaling van deze overeenkomst ongeldig of niet afdwingbaar zou zijn, laat dit de geldigheid of afdwingbaarheid van enige andere bepaling uit deze overeenkomst onverlet. Een dergelijke ongeldige of niet afdwingbare bepaling zal worden vervangen of geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die geacht wordt geldig en afdwingbaar te zijn en waarvan de interpretatie de strekking van de ongeldige of niet afdwingbare bepaling zo dicht mogelijk benaderd.

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. De Rechtbank @ is bij uitsluiting bevoegd geschillen, die voortvloeien uit hoofde van deze overeenkomst, te beslechten.

Aldus in tweevoud ondertekend op

@DATUM, @PLAATS

De Opstalgever,

De Opstalhouder,