# Addendum huurovereenkomst

Bijdrage zonnepanelen

## TUSSEN ENERZIJDS

**[Indien onderneming als verhuurder: naam & rechtsvorm]** met maatschappelijke zetel te [adres], geregistreerd in de kruispuntbank voor ondernemingen onder het nummer [ondernemingsnummer], alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [Naam] in diens hoedanigheid van [functie],

**[Indien particuliere verhuurder: Naam]**, met rijksregisternummer [XXX] en woonplaats te [Plaats],

hierna genoemd de “**Verhuurder**”,

## EN ANDERZIJDS

**[Indien onderneming als huurder: naam & rechtsvorm]** met maatschappelijke zetel te [adres], geregistreerd in de kruispuntbank voor ondernemingen onder het nummer [ondernemingsnummer], alhier rechtsgeldig vertegenwoordigd door [Naam] in diens hoedanigheid van [functie],

**[Indien particuliere huurder: Naam]**, met rijksregisternummer [XXX] en woonplaats te [Plaats],

hierna genoemd de “**Huurder**”,

en verder elk afzonderlijk een **'Partij'** en gezamenlijk de **'Partijen'** genoemd.

## KOMEN OVEREEN ALS VOLGT

1. Verhuurder en Huurder tekenden op [datum] een huurovereenkomst voor het onroerend goed gelegen te [adres] (hierna de “**Huurovereenkomst**” en het “**Gehuurde Goed**”), waarbij de Verhuurder volle en exclusieve eigenaar is van het Gehuurde Goed.
2. De Verhuurder wenst nu op het Gehuurde Goed een PV-installatie (zonnepanelen met alle aanhorigheden) te installeren, die elektriciteit zal opwekken die in hoofdorde door de Huurder kan gebruikt worden voor diens eigen behoeften en in ondergeschikte orde op het elektriciteitsnet geïnjecteerd zal worden.
3. De Huurder stemt in met de installatie van de PV-installatie op het Gehuurde Goed. Aangezien de Huurder een contract heeft afgesloten met een energieleverancier voor de aankoop (en verkoop) van elektriciteit op het aansluit (en injectie-)punt van het Gehuurde Goed, zal het verbruik van netstroom van de Huurder dalen en zal de Huurder een terugleververgoeding ontvangen voor de geïnjecteerde elektriciteit. Om deze reden komen de Huurder en de Verhuurder overeen om een forfaitaire bijdrage voor de PV-installatie toe te voegen aan de huurprijs, volgens de voorwaarden en modaliteiten van dit addendum aan de Huurovereenkomst (hierna het “**Addendum**”).
4. Dit Addendum heeft enkel voorrang op de Huurovereenkomst waar het er uitdrukkelijk van afwijkt. Voor al het overige laat dit Addendum de bepalingen van de Huurovereenkomst onverlet.
5. Partijen verklaren dat de Overeenkomst als resultaat van open onderhandelingen een evenwichtige verhouding doet ontstaan tussen hun wederzijdse rechten en plichten. De Partijen verklaren dat de bewoordingen die in de Overeenkomst worden gebruikt, voor elk van hen voldoende duidelijk en begrijpelijk zijn zodat zij de draagwijdte en gevolgen van de diverse bepalingen van de Overeenkomst begrijpen.

## KOMEN DE PARTIJEN ALS VOLGT OVEREEN:

1. **Voorwerp**

De Verhuurder zal, op zijn kosten, zonnepanelen met alle aanhorigheden laten installeren op het Gehuurde Goed (de “**PV-installatie**”) conform de offerte als Bijlage 1 bij dit Addendum. De Verhuurder zal volle en exclusieve eigenaar zijn en blijven van de PV-installatie, maar doet met dit Addendum uitdrukkelijk afstand van het recht op natrekking voor wat betreft alle voordelen, vruchten en opbrengsten die ontstaan uit de PV-installatie, die bijgevolg integraal zullen toekomen aan de Huurder voor de duur van dit Addendum. De Huurder zal hiertoe steeds een contract hebben met een energieleverancier voor de aankoop en verkoop van elektriciteit op het aansluitpunt van het Gehuurde Goed.

In ruil hiervoor zal, vanaf de eerste maand waarin zowel (i) de PV-installatie goedgekeurd wordt conform de AREI-voorschriften en (ii) elektriciteit produceert [en voor een duurtijd van maximaal XX jaar vanaf deze datum], de volgende forfaitaire bijdrage toegevoegd worden aan de oorspronkelijke huurprijs:

Oorspronkelijke huurprijs:

[XXX EUR/maand]

Forfaitaire bijdrage PV-installatie:

[XXX EUR/maand]

Op de oorspronkelijke huurprijs wordt desgevallend de indexatie toegepast die zou zijn overeengekomen in de Huurovereenkomst. Hieraan wordt de forfaitaire bijdrage voor de PV-installatie toegevoegd om tot een totale vergoeding te komen. De forfaitaire bijdrage wordt niet geïndexeerd.

1. **Omvang en vermogen van de PV-installatie**

Onderstaande tabel geeft een overzicht van het minimaal vermogen (kVA AC) en minimale omvang (kWp) van de PV-installatie.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Minimale vermogen (kWp)  | Minimaal omvormervermogen (kVA AC) | Geschatte opbrengst (kWh/jaar) |
| X | X | X |

Een significante daling (>10%) van het vermogen ten opzichte van het hierboven genoemde minimum(omvormer)vermogen op het ogenblik van de AREI-keuring van de PV-installatie, zal tot gevolg hebben dat de forfaitaire bijdrage *pro rata* deze daling op dit ogenblik opnieuw wordt aangepast tussen de Partijen.

1. **Rechten en plichten van de Partijen**
* De Verhuurder (of door de Verhuurder aangestelde derden) heeft het recht op toegang tot de delen van het Gehuurde Goed nodig voor de installatie en eventueel onderhoud van de PV-installatie. De Verhuurder informeert de Huurder voorafgaand indien toegang vereist is (minstens 2 weken op voorhand voor de installatie, minstens 3 werkdagen op voorhand voor gewoonlijk onderhoud, uiterlijk de dag zelf voor dringende herstellingen of bij risico op schade aan het Gehuurde Goed), waarbij de Huurder deze toegang niet onredelijk mag weigeren.
* De Verhuurder zal de Huurder het rustige genot geven van haar huurrecht en geen onredelijke of buitensporige hinder veroorzaken met de installatie en onderhoud van de PV-installatie. De Huurder zal niets ondernemen dat de realisatie of exploitatie van de PV-installatie rechtstreeks of onrechtstreeks zou kunnen hinderen of schade berokkenen.
* De Partijen verbinden zich ertoe om te allen tijde het Gehuurde Goed, met inbegrip van de PV-installatie, als normaal, zorgvuldig en vooruitziende verhuurder en huurder in goede staat te onderhouden in overeenstemming met de toepasselijke huurwetgeving. De Verhuurder dient er in het bijzonder voor te zorgen dat de staat en kwaliteit van het Gehuurde Goed toelaten de standvastigheid, het gebruik en de veiligheid van de PV-installatie te waarborgen met de nodige veiligheidsmarges, zodat bijvoorbeeld het dak behalve de door de PV-installatie aangebrachte belasting nog bijkomende belasting kan dragen, zoals – zij het niet limitatief - sneeuwlast.
* De Huurder zal de Verhuurder onmiddellijk verwittigen als hij gebreken, vandalisme of andere onregelmatigheden (zoals minderopbrengst) vaststelt met betrekking tot de PV-installatie, waarna de Verhuurder binnen zo kort mogelijk termijn de nodige herstellingen zal uitvoeren.
* De Verhuurder verklaart en waarborgt dat de elektrische installatie van het Gehuurde Goed toegang heeft tot het internet en conform is aan de geldende AREI-wetgeving. De Verhuurder onderhoudt zijn elektrische installatie en de PV-installatie op zijn kosten conform aan de AREI-wetgeving.
* Indien de opbrengst van de PV-installatie tijdelijk of definitief significant daalt (>20%) (bijvoorbeeld door werkzaamheden aan het Gehuurde Goed) niet te wijten aan een fout van de Huurder, zal de bijdrage voor de PV-installatie gedurende deze periode *pro rata* deze daling aangepast worden tussen de Partijen.
* Zowel de Huurder als de Verhuurder moeten te allen tijde kennis kunnen nemen van de opbrengst van de PV-installatie via het ter beschikking gesteld digitaal platform.
1. **Verzekeringen**

De Verhuurder dient de PV-installatie en aanhorigheden uiterlijk vanaf de start van de installatie van de PV-installatie aan te melden bij diens verzekering tegen brand en aanverwante gevaren met inbegrip van de inwerking van natuurelementen.

1. **Duur en einde**

Dit Addendum geldt vanaf de datum van ondertekening ervan door beide Partijen, waarbij de bijdrage voor de PV-installatie aangerekend zal worden vanaf de maand waarin (i) de PV-installatie goedgekeurd wordt conform de AREI-voorschriften en (ii) elektriciteit produceert.

Dit Addendum zal automatisch en van rechtswege eindigen in de volgende gevallen:

* Het einde van de afschrijftijd van de PV-installatie: XX jaar vanaf de AREI-keuring;
* Het einde van de Huurovereenkomst, om welke reden ook;
* De PV-installatie is definitief buiten werking (de productie van elektriciteit door de PV-installatie is definitief niet langer mogelijk), om welke reden ook;
* De PV-installatie wordt om welke reden ook afgebroken door de Verhuurder, vanaf het ogenblik van buitenwerkingstelling;
* Er vindt geen AREI-keuring plaats van de PV-installatie binnen 6 maanden na haar oplevering, om een reden die niet te wijten is aan de Huurder;
* De PV-installatie wordt niet opgeleverd binnen [1] jaar vanaf ondertekening van dit Addendum.
1. **Deelbaarheid**

De nietigheid, ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid van een bepaling of een deel van een bepaling van dit Addendum brengt niet de nietigheid, ongeldigheid of niet-afdwingbaarheid met zich mee van het Addendum of de Huurovereenkomst. Het Addendum zal blijven gelden tussen Partijen met uitzondering van de nietige, ongeldige of niet-afdwingbare bepaling (of deel van deze bepaling). De Partijen zullen in voorkomend geval te goeder trouw onderhandelingen aanvatten ten einde de nietige, ongeldige of niet-afdwingbare bepaling te vervangen door een andere bepaling, die zo dicht mogelijk aansluit bij de bedoeling van de nietige, ongeldige of niet-afdwingbare bepaling.

*(ondertekeningpagina volgt)*

## TEN BLIJKE WAARVAN

deze Overeenkomst op de datum van [datum voluit] door beide Partijen werd ondertekend in twee (2) exemplaren, waarvan elke Partij bevestigt en erkent er één te hebben ontvangen.

|  |  |
| --- | --- |
| Voor de Verhuurder\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Voor de Huurder\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**Bijlagen**

* Bijlage 1: Offerte of factuur PV-installatie