

Vestiging zakelijk recht van opstal

voor zonnepanelen en een zonnepaneleninstallatie met bijbehorende netwerken van kabels en leidingen op en in het complex van de VvE **, gelegen aan de ** te Apeldoorn

De ondergetekenden:

- I. Coöperatie **, statutair gevestigd te Apeldoorn, aan **, ingeschreven in het handelsregister onder nummer **, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door **, hierna te noemen "opstalhouder",
- II.a De gemeente Apeldoorn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door
- II.b. stichting **, gevestigd Apeldoorn, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door **, de gemeente Apeldoorn en **, hierna te noemen "de eigenaar",

Overwegingen:

- ** heeft als missie bij te dragen aan meer opwek van duurzame energie in Apeldoorn;
- één van de projecten om dit te bereiken, is het initiatief ** Apeldoorn, dat bewoners en bedrijven in Apeldoorn in staat stelt zonnestroom af te nemen van een gezamenlijk zonnedak bij hen in de buurt;
- dit initiatief is gebaseerd op de Regeling-Verlaagd-Tarief, een stimuleringsmaatregel van de rijksoverheid;
- de gemeente Apeldoorn is bereid om het dak van het ** beschikbaar te stellen voor het plaatsen van zonnepanelen ten behoeve van Coöperatie **, en hiertoe dient een zakelijk recht van opstal te worden gevestigd;
- partijen in deze overeenkomst overeenkomen, dat er een opstalrecht ten laste van een gedeelte van het dak van het ** wordt gevestigd;

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1. Verlening zakelijk recht van opstal

De eigenaar verleent aan opstalhouder, die aanvaardt, een zakelijk recht van opstal van de hierna in artikel 2 te omschrijven inhoud, voor de plaatsing en instandhouding van zonnepanelen op het dak van het hierna vermelde opstal met een oppervlakte van circa ** m² en een zonnepaneleninstallatie met bijbehorende netwerken van kabels, leidingen en dergelijke, hierna samen te noemen "de installatie", ten laste van de bij de eigenaar in eigendom zijnde opstal, bekend als **, gelegen aan de ** te Apeldoorn.

Artikel 2. Omschrijving zakelijk recht van opstal

Het in artikel 1 bedoelde zakelijk recht van opstal bestaat hierin, dat opstalhouder gerechtigd is van de in artikel 1 omschreven opstal te allen tijde gebruik te maken of te doen maken, uitsluitend voor zover nodig is voor het plaatsen, hebben, houden, inspecteren, onderhouden, herstellen, vervangen en verwijderen van de installatie, met inbegrip van het daartoe nodige recht van toegang tot de betrokken opstal.

Artikel 3. Ingangsdatum en duur

Het zakelijk recht van opstal wordt gevestigd voor de duur van minimaal 15 jaar, ingaande op dag van inschrijving van de notariële akte van vestiging van het zakelijk recht van opstal in de openbare registers, en eindigend op de dag dat de termijn van de Regeling-Verlaagd-Tarief geldend voor de op opstal geplaatste zonnepaneleninstallatie, verstreken is. De Regeling-Verlaagd-Tarief is een door de Rijksoverheid ingesteld fiscaal instrument dat omwonenden van een zonnepaneleninstallatie in staat stelt te investeren in deze installatie door teruggave van de energiebelasting van de door de zonnepaneleninstallatie opgewekte energie. Deze regeling geldt voor een periode van precies 15 jaar.

Artikel 4. Retributie

De opstalhouder is voor het zakelijk recht van opstal geen retributie verschuldigd.

voor akkoord opstalhouder:

voor akkoord gemeente:

voor akkoord **:

Artikel 5. Hinder en storingen

Bij de uitoefening van het zakelijk recht van opstal zal de opstalhouder zoveel mogelijk rekening houden met de belangen van de eigenaar en in het algemeen zo weinig mogelijk belemmeringen, hinder en schade veroorzaken. Indien de installatie storingen veroorzaakt aan aanwezige elektrotechnische voorzieningen zal de opstalhouder zich maximaal inspannen de storingen zo spoedig mogelijk na melding op te heffen. Mocht opstalhouder daar niet binnen twee werkdagen na melding in slagen, dan dient opstalhouder de installatie op eerste verzoek van de eigenaar onmiddellijk uit te schakelen totdat de storing is verholpen.

Artikel 6. Schade, verzekering

- 6.1 Indien in de toekomst als gevolg van onderhoud, herstel, vervanging en verwijdering van de installatie, schade voor de eigenaar optreedt, zal de opstalhouder aan de eigenaar de directe materiële schade vergoeden.
De opstalhouder vrijwaart de eigenaar tegen aanspraken van derden terzake geleden materiële schade ontstaan bij de plaatsing van of door de aanwezigheid van de installatie, alsmede door onderhoud en overige werkzaamheden aan de installatie.
- 6.2 Indien werken die door of in opdracht van de eigenaar worden uitgevoerd in de directe nabijheid van de energie-opwekkingsinstallatie deze installatie mogelijk nadelig beïnvloeden, informeert de eigenaar de opstalhouder hierover uiterlijk twee weken voor aanvang van de werken schriftelijk.
- 6.3 De opstalhouder dient de zonnepanelen, - installatie en bijbehorende netwerken van kabels, leidingen e.d. te verzekeren en verzekerd te houden tegen o.a. schade als gevolg van brand.

Artikel 7. Onderhoud

- 7.1 a. Bij reparatie en herstel aan het dak ten gevolge van door de energie-opwekkingsinstallatie ontstane schade en dat verricht moet worden door de eigenaar, moet de energieopwekkingsinstallatie verplaatst of zelfs tijdelijk verwijderd kunnen worden. Het tijdelijk verwijderen of verplaatsen van de energie-opwekkingsinstallatie is een verantwoordelijkheid van de opstalhouder en gebeurt in overleg met de eigenaar. De kosten daarvan zijn voor rekening van de opstalhouder.
- b. Indien bij onderhoud aan het dak dat verricht moet worden door de eigenaar de energieopwekkingsinstallatie verplaatst of zelfs tijdelijk verwijderd moet worden dan is het tijdelijk verwijderen of verplaatsen van de energie-opwekkingsinstallatie een verantwoordelijkheid van de opstalhouder en gebeurt dit in overleg met eigenaar. De kosten daarvan zijn voor rekening van de opstalhouder.
- c. Indien de eigenaar de verplaatsing en terugplaatsing zelf wil uitvoeren, dan is dat toegestaan mits dit technisch mogelijk is naar oordeel van de opstalhouder, dit van te voren aan de opstalhouder wordt gemeld en een verantwoordelijke van de opstalhouder daarbij aanwezig kan zijn. Verplaatsing en ontkoppeling dienen vakkundig te gebeuren en de energie-opwekkingsinstallatie dient na afloop op de juiste wijze te worden teruggeplaatst en aangesloten. De kosten komen in dat geval geheel voor rekening en risico van de opstalhouder.
- 7.2 De eigenaar is bepalend in de planning en voortgang van vervanging van het dan en/of dakbedekking.
- 7.3 De eigenaar is niet aansprakelijk voor productieverliezen welke ontstaan door onderhoudswerkzaamheden aan de onroerende zaak. De eigenaar zal zich inspannen de schade die de opstalhouder lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de energie-opwekkingsinstallatie zo veel mogelijk te beperken.

Artikel 8. Overdracht en splitsing zakelijk recht van opstal

- 8.1 Het is de opstalhouder niet toegestaan om het recht van opstal zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar te vervreemden of te verhuren of het genot er van af te staan.
- 8.2 Splitsing van het zakelijk recht van opstal dan wel gedeeltelijke overdracht, hetzij voor hetzij na vestiging van het zakelijk recht van opstal, van rechten en verplichtingen, die uit deze overeenkomst voortvloeien, is niet toegestaan.
- 8.3. De opstalhouder zal geen zakelijke rechten en/of zekerheidsrechten vestigen op het opstalrecht zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar.

voor akkoord opstalhouder:

voor akkoord gemeente:

voor akkoord **:

- 8.4 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 eigenaar in de notariële akte een kettingbeding worden opgenomen. In het kettingbeding dienen de in artikel 8.1, 8.2 en 8.3 opgenomen verplichtingen letterlijk te worden opgenomen.

Artikel 9. Vergunning

Indien voor plaatsing van de installatie een vergunning is vereist, komt deze voor rekening en risico van de opstalhouder.

Partijen realiseren zich dat een vergunningaanvraag wordt beoordeeld op grond van publiekrechtelijke voorschriften, ook indien deze bij de eigenaar worden ingediend. Van de zijde van de eigenaar zal geen sprake zijn van toerekenbaar tekortschieten, indien de eigenaar publiekrechtelijke (rechts)handelingen verricht, die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst.

Artikel 10. Ingebruikgeving opstal

Indien de met het onderhavige zakelijk recht van opstal belaste opstal door de opstalhouder aan een derde in gebruik wordt gegeven, zal zij die gebruiker omtrent de inhoud van deze overeenkomst inlichten en deze gebruiker bij het aangaan van de gebruiksovereenkomst voor zover nodig verplichten tot nakoming van de bepalingen en bedingen uit deze overeenkomst en de daarvan op te maken notariële akte.

Artikel 11. Over- en ondermaat

Indien de oppervlakte van het totaal aantal aan te leggen zonnepanelen meer dan 5% afwijkt van de oppervlakte zoals aangegeven in artikel 1 dient het opstalrecht te worden gewijzigd. De kosten van het opstellen van de vereiste notariële akte, alsmede de overige kosten van wijziging van het opstalrecht komen volledig voor rekening van de opstalhouder.

Artikel 12. Beëindiging zakelijk recht van opstal

Het zakelijk recht van opstal eindigt:

- a.1 na het verstrijken van de in artikel 3 vermelde duur van vijftien jaar waarvoor deze overeenkomst is aangegaan.
- a.2 Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal als bedoeld onder a.1 zal de opstalhouder de zonnepaneleninstallatie om niet aan de eigenaar overdragen.
- b. door opzegging door de opstalhouder;
- c. bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal op grond van het bepaalde onder b. of op grond van de in de wet omschreven gronden, is de opstalhouder verplicht al het aangebrachte te verwijderen en de met voormeld zakelijk recht van opstal belaste opstal, nadat dit in de oorspronkelijke toestand is teruggebracht, ter vrije beschikking van de eigenaar te stellen. In geen geval zal de eigenaar de waarde van de installatie vergoeden.
- d. Bij beëindiging van het zakelijk recht van opstal zal voor rekening van de opstalhouder een notariële akte betreffende de afstanddoening worden opgemaakt en in de openbare registers worden ingeschreven. De eigenaar verklaart haar medewerking reeds nu voor alsdan te zullen verlenen.

Artikel 13. Niet-nakoming

Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit het recht van opstal, behouden eigenaar en opstalhouder de bevoegdheid in rechte nakoming te vorderen of het recht van opstal op te zeggen en/of schadevergoeding te vorderen.

Artikel 14. Notariële akte

Van deze overeenkomst zal een notariële akte worden opgemaakt, welke zal worden verleden door een van de notarissen van ** te Apeldoorn, hetgeen dient te geschieden uiterlijk binnen twee maanden na vorenbedoelde bekrachtiging, doch in elke geval vóór de start van de werkzaamheden in of op de opstal.

De notariële akte zal worden verleden binnen twee maanden na ondertekening van onderhavige overeenkomst.

Artikel 15. Kosten, rechten en belastingen

Alle op deze overeenkomst en de notariële akte van vestiging vallende kosten, rechten en belastingen komen voor rekening van de opstalhouder.

Aldus in drievoud opgemaakt en getekend te Apeldoorn,

d.d.

Coöperatie **
gevolmachtigde projectleider

De gemeente Apeldoorn,
teammanager Vastgoed,

Stichting **
directeur

voor akkoord opstalhouder:

voor akkoord gemeente:

voor akkoord **: