

## ALGEMENE VOORWAARDEN HUUR

(Solease Project 2 BV juni 2023)

### Artikel 1. Definities

**Boekwaarde:** de aanschafwaarde minus de afschrijving van het Systeem.

**Contractoverdracht:** de optie voor de klant om de huurovereenkomst over te dragen op de nieuwe pandeigenaar.

**Offerte:** de door of namens Solease aan de Klant gedane offerte.

**Huurovereenkomst:** de Offerte en deze Algemene Voorwaarden zoals deze door de Klant is geaccepteerd.

**Huurtarief:** het bedrag per maand dat wordt betaald voor het gebruik van het Systeem vanaf de Leverdatum en zoals nader omschreven in art. 4.

**Innameprotocol:** het protocol waarop bij inname van het Systeem door Solease, in geval van beschadiging, wordt aangetekend welke Schade valt onder normale slijtage en welke Schade voor rekening van de Klant komt.

**Klant:** de natuurlijke of rechtspersoon, met wie Solease de Huurovereenkomst(en) is aangegaan.

**Leverdatum:** de datum van bedrijfsklare installatie van het Systeem bij de Klant.

**Looptijd:** de periode tussen de Leverdatum en de datum waarop de Huurovereenkomst eindigt.

**Marktwaaarde:** de prijs waartegen het geïnstalleerde Systeem verhandeld zou worden in een concurrerende markt.

**Overnameprijs:** het laagste bedrag van de nieuwprijs minus opgebouwde koopkorting uit de Offerte en de Marktwaaarde.

**Pand:** de onroerende zaak waarop het Systeem wordt geplaatst.

**Rente:** het rentepercentage dat wordt gebruikt door Solease als vergoeding voor de financiering van het Systeem.

**Schade:** een objectieve, fysieke aantasting, die zich manifesteert in een blijvende verandering van vorm en/of (stoffelijke) structuur van de zaak en de werking van het Systeem beïnvloedt of diefstal van het Systeem of aansprakelijkheid voor het Systeem.

**Solease:** de besloten vennootschap Solease Project 2 B.V.

**Systeem:** De zonnepanelen en alle daarmee samenhangende onderdelen die nodig zijn voor het goed functioneren daarvan, zoals, maar niet beperkt tot de omvormers, montagesystemen, monitoring, kabels, etc.

**Systeemovername:** de optie voor de klant om het Systeem tegen de Overnameprijs in koop over te nemen van Solease.

**Systeemteruggave:** de optie voor de Klant om het Systeem terug te geven aan Solease.

### Artikel 2. Toepassing Algemene Voorwaarden

2.1) Deze Algemene Voorwaarden zijn van toepassing op alle aanbiedingen en offertes van en Huurovereenkomsten met Solease.

2.2) De Klant verklaart door acceptatie van de Offerte:

a) dat het Systeem eigendom is en, in ieder geval gedurende de Looptijd, eigendom blijft van Solease;

b) te erkennen dat het Pand zonder Systeem nog steeds een Pand is conform artikel 3:4 lid 1 Burgerlijk Wetboek;

c) dat het Systeem een aanvullende energiebron is en het Pand overigens is aangesloten op het reguliere energienet;

d) dat het Systeem, ook na montage op het Pand, geen bijzaak van het Pand wordt doordat het daarvan te allen tijde weer zonder noemenswaardige beschadiging van het Pand of het Systeem kan worden verwijderd;

e) dat Klant zich er te allen tijde van zal onthouden om enige goederenrechtelijke aanspraak te maken op het Systeem;

f) dat Klant, op eerste verzoek van Solease, zal meewerken aan het vestigen van een opstalrecht op het Systeem wanneer Solease dat, niettegenstaande het voorstaande, opportuun acht;

g) eigenaar van het Pand te zijn of huurder met onvoorwaardelijke toestemming van de eigenaar en toestemming te geven aan Solease en een door Solease erkende leverancier voor toegang tot het Pand voor de montage, instandhouding en demontage van het Systeem gedurende de Looptijd;

h) onvoorwaardelijke toestemming te hebben van zich in het Pand bevindende huurder(s) en/of erfpachters voor de montage en instandhouding van het Systeem gedurende de Looptijd en, voor zover van toepassing, van de vereniging van eigenaren;

i) te beschikken over alle benodigde vergunningen (voor zover vereist) voor de montage en instandhouding van het Systeem gedurende de Looptijd;

j) voor zover vereist in geval van medebewoning, onderhuur en dergelijke van het Pand door derden, onherroepelijke toestemming van deze derden te hebben tot montage en instandhouding van het Systeem gedurende de Looptijd;

k) toestemming te hebben, voor zover vereist, van de opstalverzekeraar en hypotheekverstrekker voor de montage en instandhouding van het Systeem gedurende de Looptijd;

l) akkoord te gaan met de manier van plaatsing die nodig is voor het optimaal werken van het systeem zoals, maar niet beperkt tot, de plaatsing van de omvormer en het kabeltracé;

m) dat Solease het recht behoudt om vergelijkbaar of beter dan het geoffreerde materiaal te leveren;

n) dat er geen asbest aanwezig is op de plaats van opstelling of op andere plaatsen waar werkzaamheden ten behoeve van de installatie moeten worden verricht; en

o) dat het dak van het Pand in goede staat is en dat het elektriciteitssysteem degelijk en goedgekeurd is.

### Artikel 3. Huurovereenkomst

3.1) De Huurovereenkomst is van kracht na acceptatie door de Klant van de Offerte van Solease. Mondelinge afspraken tussen partijen binden Solease niet. Hierna heeft de Klant nog een wettelijke bedenktijd van 14 dagen waarbinnen de Klant er nog kosteloos van kan afzien.

3.2) Indien de Klant 15 dagen of langer na acceptatie van de Offerte alsnog ervan afziet, is Solease gerechtigd om de door Solease gemaakte of te maken kosten te factureren.

3.3) De Klant stemt ermee in dat Solease haar rechten en verplichtingen uit de Huurovereenkomst geheel of gedeeltelijk aan derden over kan dragen.

3.4) Solease is gerechtigd de Huurovereenkomst per direct te ontbinden indien de Klant niet heeft voldaan aan de voorwaarden van artikel 2.2 sub a - o. In een dergelijke situatie is Solease gerechtigd om de door Solease gemaakte of te maken kosten te factureren.

### Artikel 4. Huurtarief

4.1) Het Huurtarief bestaat - voor zover van toepassing - uit de som van a) aanschaf en installatie, b) afschrijving, c) rente, d) onderhoud en reparatie, e) verzekering en f) overige kosten. De verplichting tot betaling van het Huurtarief begint op de Leverdatum. Eventuele meerwerkkosten voor de installatie worden apart gefactureerd of meegenomen in het Huurtarief.

### Artikel 5. Gebruik

5.1) De Klant zal als een goed huisvader met het Systeem omgaan. Het is de Klant bekend, dat de werking van het Systeem in belangrijke mate wordt beïnvloed door de mate van lichtinval op de zonnepanelen en dat vuil en schaduw de werking van het Systeem in meer of minder ernstige mate beperkt.

5.2) Het is de Klant niet toegestaan het Systeem te verkopen of in onderhuur te geven, noch om het Systeem aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk van derden (anders dan energieleveranciers) zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Solease.

5.3) Solease garandeert dat het Systeem gedurende de Looptijd werkt in overeenstemming met de specificaties daarvan, tenzij sprake is van onoordeelkundig gebruik door de Klant of (andere) externe factoren die deze werking verhinderen of beperken en van het zich voordoen waarvan Solease geen verwijt kan worden gemaakt. De Klant is hierbij verantwoordelijk voor een goed werkende internetverbinding voor de monitoring door Solease.

5.4) Solease komt haar garantieverplichtingen na binnen 15 werkdagen nadat haar de schriftelijke mededeling, inhoudende dat een beroep op de garantie wordt gedaan, heeft bereikt. Blijkt de storing die hieraan ten grondslag ligt, niet voor rekening van Solease te komen, dan behoudt Solease zich het recht voor om de Klant voor de met het verhelpen daarvan verband houdende kosten te factureren. Indien Solease haar garantieverplichtingen (met uitzondering van de monitoring) niet binnen de gestelde termijn kan nakomen zonder dat sprake is van overmacht, heeft de Klant recht op een vergoeding van het toepasselijke huurtarief per dag voor het aantal dagen dat deugdelijke nakoming door Solease van haar garantieverplichtingen na ommekomst voor voormelde periode uitblijft en zonder recht te hebben op vergoeding van enige overige schade.

5.5) De Klant zal zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen 5 werkdagen na ontdekking, melding maken van storingen en Schades

die recht zouden kunnen geven op nakoming van garantieverplichtingen. Indien niet-tijdige melding door de Klant leidt tot verval van rechten die Solease anders jegens derden (zoals: verzekeraars en toeleveranciers) geldend had kunnen maken, zijn de kosten hiervan voor de Klant.

5.6) De verwachte opbrengst is berekend met een aanname voor schaduw tijdens het maken van de offerte. Solease is niet verantwoordelijk voor minder opbrengsten als gevolg van afwijkingen in schaduw en latere veranderingen door, maar niet beperkt tot, begroeiing en verbouwingen.

5.7) De Klant informeert Solease als de Klant voornemens is te verhuizen of het Pand te verkopen.

#### Artikel 6. Verzekering

6.1) Solease zal zorgen voor een verzekering voor diefstal van, Schade aan en aansprakelijkheid voor het Systeem.

6.2) De Klant zal diefstal van, Schade aan en Schade veroorzaakt door het Systeem zo spoedig mogelijk doch in elk geval binnen 5 werkdagen na ontdekking melden aan Solease.

#### Artikel 7. Reparatie en onderhoud

7.1) Reparatie en onderhoud zijn voor rekening van Solease, als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a) er is toestemming verleend door Solease; en
  - b) het wordt uitgevoerd door een door Solease erkende leverancier.
- 7.2) Kosten als gevolg van reparatie en onderhoud die het resultaat zijn van nalatigheid of onoordeelkundig gebruik door de Klant (waaronder experimenten en opzettelijke overbelasting) komen voor rekening van de Klant.

7.3) Eigen reparatie en onderhoud van het Systeem door de Klant is verboden en leidt tot verval van het recht op garantie.

#### Artikel 8. Persoonsgegevens

8.1) Persoonsgegevens zullen door Solease niet aan derden worden doorgegeven, tenzij dit wettelijk is verplicht of toegestaan.

8.2) De Klant en Solease zullen alle gegevens geheimhouden die zij van elkaar ontvangen. Dit geldt niet voor gegevens die algemeen bekend zijn. De geheimhouding zal minimaal duren tot twee jaar na de beëindiging van de Huurovereenkomst(en).

#### Artikel 9. Beëindiging

9.1) Beëindiging van de Huurovereenkomst door Solease kan plaatsvinden:

- a) wanneer Solease het zonnestroomsysteem om wat voor reden dan ook niet kan leveren;
- b) met het verstrijken van de Looptijd;
- c) bij eigendomsoverdracht van het Pand, tenzij sprake is van Contractoverdracht op de nieuwe eigenaar na voorafgaande schriftelijke toestemming daartoe door Solease;
- d) indien het Systeem door brand of andere omstandigheden geheel of gedeeltelijk is vergaan of anderszins niet meer bruikbaar is;
- e) als de Klant in de WSNP terecht komt, surseance van betaling wordt verleend of failliet wordt verklaard;
- f) als het Systeem in beslag wordt genomen of door de overheid wordt gevorderd door toedoen van de Klant; en
- g) in geval (ongewijzigde) instandhouding van de Huurovereenkomst in redelijkheid niet langer van Solease gevergd kan worden.

9.2) Beëindiging van de Huurovereenkomst door de Klant kan plaatsvinden indien de Klant Solease met inachtneming van een opzegtermijn van één maand schriftelijk informeert dat de Klant het Systeem voortijdig wil overnemen van Solease (Systeemovername) of aan Solease wil teruggeven (Systeemteruggave).

9.3) Er zijn vanaf 14 dagen na acceptatie van de Huurovereenkomst kosten verbonden voor de Klant aan (voortijdige) beëindiging.

9.4) Systeemovername zal altijd gebeuren tegen de Overnameprijs.

9.5) Systeemteruggave zal altijd gebeuren tegen Boekwaarde van het Systeem minus de boekwaarde van de zonnepanelen en de omvormer(s) vermeerderd met de demontage kosten maar zal nooit lager zijn dan €0,-. Vanaf jaar 16 is Systeemteruggave gratis.

9.6) De staat en compleetheid van het Systeem wordt vastgesteld op het moment van inname met het Innameprotocol.

9.7) Schade die wordt geconstateerd bij inname en die niet eerder was gemeld, is voor rekening van de Klant. Dit zal apart gefactureerd worden.

#### Artikel 10. Financiële voorwaarden

10.1) Het Huurtarief is door de Klant bij vooruitbetaling verschuldigd op de eerste dag van elke kalendermaand. Het Huurtarief over een

gedeelte van een maand zal evenredig worden berekend en verwerkt met een creditfactuur.

10.2) De Klant zal een machtiging verlenen aan Solease om verschuldigde bedragen van een bankrekening te incasseren.

10.3) Solease behoudt zich het recht voor om financiële toetsingen van de Klant uit te voeren. Er kunnen op basis hiervan aanvullende voorwaarden worden gesteld ten aanzien van de Huurovereenkomst(en) of de Klant kan geweigerd worden.

#### Artikel 11. Aansprakelijkheid

11.1) De aansprakelijkheid van Solease voor door de Klant geleden Schade als gevolg van de uitvoering van de Huurovereenkomst en alle daarmee samenhangende overeenkomsten door Solease, is per incident en contractjaar beperkt tot EUR 1.000.000,-, tenzij de Schade het gevolg is van bewuste roekeloosheid of opzet van Solease of van leidinggevenden, ondergeschikten of van (onder)aannemers van Solease.

#### Artikel 12. Overig

12.1) Indien derden voornemens zijn om rechten uit te oefenen of maatregelen te nemen ten opzichte van het Systeem zal de Klant dit onmiddellijk melden aan Solease en zal de Klant deze derden wijzen op het eigendomsrecht van Solease. Een deurwaarder, bewindvoerder of curator moet op eerste verzoek inzage krijgen in de Huurovereenkomst(en) door de Klant of Solease.

12.2) Beslag en maatregelen van derden kunnen leiden tot Schade en/of kosten voor Solease. Deze Schade en/of kosten komen voor rekening van de Klant, tenzij deze zijn ontstaan door toedoen van Solease.

#### Artikel 13. Wijziging

13.1) Deze Algemene Voorwaarden kunnen redelijkerwijs door Solease worden gewijzigd. Solease zal de Klant hiervan vooraf in kennis stellen.

13.2) Ongeldigheid van een bepaling van de Huurovereenkomst (en) en/of deze Algemene Voorwaarden doet niet af aan de geldigheid of afdwingbaarheid van de overige bepalingen. Partijen zullen alsdan in onderhandeling treden met als doel een vervangende bepaling overeen te komen die naar aard en strekking zoveel mogelijk aansluit bij de nietige of vernietigde bepaling.

13.3) De Klant mag rechten en verplichtingen uit de Huurovereenkomst(en) en deze Algemene Voorwaarden niet overdragen aan derden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Solease, die Solease niet op onredelijke gronden zal weigeren.

13.4) Alle meldingen aan Solease dienen onder vermelding van dossiernummer telefonisch of via email te gebeuren.

13.5) Het Nederlands recht is van toepassing op de Huurovereenkomst(en).

13.6) Alle geschillen tussen de Klant en Solease zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in Utrecht.