

**HUUROVEREENKOMST DAKOPPERVLAKTE SCHOOLGEBOUW
@<ADRES SCHOOLGEBOUW> TE DEN HAAG**

ONDERGETEKENDEN:

@<naam schoolbestuur>, statutair gevestigd te @<vestigingsplaats>, kantoor houdende te @<kantooradres>, correspondentieadres @<correspondentieadres>, ingeschreven en het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer @<KvKnummer>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @<naam/namen en functie(s)>,

hierna te noemen “**verhuurder**”

EN

@<naam/namen huurder(s)>, gevestigd te @<plaatsnaam en adres>, (wanneer rechtspersoon) ingeschreven in het Handelsregister van de Kamers van Koophandel onder nummer @<KvKnummer>, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door @<naam/namen en functie(s)>,

hierna te noemen “**huurder**”

verhuurder en huurder hierna gezamenlijk te noemen “**partijen**”

IN AANMERKING NEMENDE:

- dat verhuurder eigenaar is van het schoolgebouw staande en gelegen aan @<adres> te Den Haag, kadastraal bekend @<kadastrale aanduiding>;
- dat huurder circa @<aantal m²> b.v.o. dakoppervlakte en als medegebruiker van andere op de bij deze overeenkomst behorende tekening aangegeven ruimten van dit schoolgebouw wil huren voor het plaatsen van zonnepanelen, kabels en bijbehorende apparatuur ten behoeve van een fotovoltaïsch systeem;
- dat de zonnepanelen niet aard- of nagelvast met het dak zullen worden verbonden, maar volgens een modulesysteem demontabel worden geplaatst, waardoor deze zaken niet door natrekking bestanddeel kunnen worden van het schoolgebouw;
- dat verwijdering van de zonnepanelen mogelijk is zonder enige schade aan het dak;
- dat huurder geen schade aan het gehuurde zal toebrengen door (ver)plaatsing of onderhoud van het fotovoltaïsch systeem en zich voor het toebrengen van schade aan de opstal alsmede aansprakelijkheid naar derden in voldoende mate zal verzekeren;
- dat huurder voor eigen rekening en risico door een ter zake deskundig gecertificeerd bureau een constructief onderzoek inclusief toelaatbare dakbelasting laat uitvoeren of plaatsing van zonnepanelen op het dak mogelijk is en welke voorwaarden daaraan zijn verbonden;
- dat huurder voor eigen rekening en risico voor het gebruik van het dak met toebehoren alle ten behoeve van het fotovoltaïsch systeem benodigde vergunningen zal aanvragen en verkrijgen;
- dat verhuurder bereid is voornoemd dakoppervlakte met toebehoren te verhuren;
- dat verhuurder en huurder verklaren ermee bekend te zijn, dat voor deze verhuring op grond van het bepaalde in @(wat van toepassing is)<artikel 108, eerste en vijfde lid, van de Wet op het primair onderwijs / artikel 76s, eerste en vijfde lid van de Wet op het voortgezet onderwijs / artikel 106, eerste en vijfde lid van de Wet op de expertisecentra> goedkeuring van burgemeester en wethouders van Den Haag is vereist en dat deze huurovereenkomst zonder toestemming van burgemeester en wethouders van Den Haag nietig is;

- dat verhuurder en huurder verklaren ermee bekend te zijn dat op de verhuring het bepaalde in @(wat van toepassing is<artikel 108, tweede en vierde lid, van de Wet op het primair onderwijs / artikel 76s, tweede en vierde lid, van de Wet op het voortgezet onderwijs / artikel 106, tweede en vierde lid, van de Wet op de expertisecentra> van toepassing is en dat dit betekent:
 - a. dat de verhuur eindigt wanneer het gehuurde door burgemeester en wethouders wordt gevorderd ten behoeve van het onderwijs, zonder dat enige schadeplicht ontstaat,
 - b. dat de verhuur eindigt wanneer het gehuurde nodig is voor gebruik door de eigen school,
 - c. dat op de verhuring het bepaalde in artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (= huur- en ontruimingsbescherming) niet van toepassing is;
- dat huurder zich uitdrukkelijk realiseert en zich ermee akkoord verklaart dat deze huurovereenkomst van bepaalde duur is en zal eindigen zodra verhuurder dat overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst te kennen geeft;
- dat partijen tot overeenstemming zijn gekomen over de verhuur en huur van het dak met toebehoren en die overeenstemming in het navolgende wensen vast te leggen.

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

- 1.1. Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder (een gedeelte van) het dakoppervlak ter grootte van circa @<aantal m²> met medegebruik van (technische) ruimte van het schoolgebouw gelegen aan @<adres> te Den Haag, kadastraal bekend @<kadastrale aanduiding>, zoals nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deel uitmakende door partijen gearafeerde tekening en een door partijen gearafeerd proces-verbaal van oplevering, waarin wordt aangegeven welke installaties en andere voorzieningen wel en welke installaties en andere voorzieningen niet tot het gehuurde behoren en waarin tevens een beschrijving van de staat van het gehuurde wordt aangegeven, eventueel aangevuld met door partijen gearafeerde foto's.
- 1.2. Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als dakoppervlakte ten behoeve van demontabele plaatsing van zonnepanelen (inclusief bedrading en omvormers) met medegebruik van een technische ruimte in het schoolgebouw voor het plaatsen van een meter, het geheel samen te vatten als fotovoltaisch systeem. Als bijlage bij deze overeenkomst is een tekening gevoegd van het gebruikte dakoppervlak en een plattegrond van de ruimte met positie van de meter.
- 1.3. Het is de huurder niet toegestaan een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.2. van deze overeenkomst.
- 1.4. De hoogst toelaatbare belasting van het dakoppervlak alsmede de wijze van demontabele bevestiging is conform het bij deze overeenkomst gevoegde advies van een ter zake deskundig gecertificeerd bureau die door de huurder wordt ingeschakeld, een en ander na instemming van de verhuurder.

Algemene voorwaarden

- 2.1. Van deze overeenkomst maken deel uit de "Algemene Bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponereerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 11 juli 2003 en aldaar ingeschreven onder nummer 72/2003, hierna te noemen "Algemene Bepalingen". De inhoud van deze Algemene Bepalingen is partijen bekend. Huurder heeft van verhuurder een exemplaar van de Algemene Bepalingen ontvangen.
- 2.2. De Algemene Bepalingen waarnaar in 2.1. van deze overeenkomst wordt verwezen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Opschortende en ontbindende voorwaarde onderwijswetgeving

- 3.1. Deze huurovereenkomst is pas van kracht nadat burgemeester en wethouders van Den Haag daarvoor schriftelijk aan verhuurder de op grond van het bepaalde in @(wat van toepassing is)<artikel 108, eerste en vijfde lid, van de Wet op het primair onderwijs / artikel 76s, eerste en vijfde lid van de Wet op het voortgezet onderwijs / artikel 106, eerste lid en vijfde lid, van de Wet op de expertisecentra> vereiste toestemming hebben verleend.
- 3.2. Indien de in 3.1. van deze overeenkomst bedoelde toestemming wordt geweigerd, wordt deze huurovereenkomst geacht te zijn niet gesloten.

Duur, verlenging, opzegging en toepasselijkheid onderwijswetgeving

- 4.1. Behoudens de in 4.5. en 4.6. van deze overeenkomst vermelde wettelijke beperkingen is deze overeenkomst aangegaan voor de duur van @<uurperiode>, ingaande op @<ingangsdatum> en lopende tot en met @<einddatum>.
- 4.2. Behoudens de in 4.5. en 4.6. van deze overeenkomst vermelde wettelijke beperkingen wordt deze overeenkomst na afloop van de in 4.1. vermelde periode vervolgens tot wederopzegging stilzwijgend voortgezet voor aansluitende perioden van telkens één jaar.
- 4.3. Behoudens de in 4.5. en 4.6. van deze overeenkomst vermelde wettelijke beperkingen vindt beëindiging van deze overeenkomst plaats door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste één jaar.
- 4.4. Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.
- 4.5. Ongeacht het bepaalde in 4.1. tot en met 4.4. van deze overeenkomst eindigt de verhuur en moet huurder het verhuurde ontruimen, zonder dat enige schadeplicht ontstaat, wanneer op grond van het bepaalde in @(wat van toepassing is)<artikel 108, tweede lid, van de Wet op het primair onderwijs / artikel 76s, tweede lid van de Wet op het voortgezet onderwijs / artikel 106, tweede lid van de Wet op de expertisecentra>:
 - a. het verhuurde door burgemeester en wethouders van Den Haag wordt gevorderd ten behoeve van het onderwijs of
 - b. verhuurde nodig is voor de eigen school van verhuurder.
- 4.6. Ongeacht het bepaalde in 4.1. tot en met 4.4. van deze overeenkomst eindigt de verhuur en moet huurder het verhuurde ontruimen, zonder dat enige schadeplicht ontstaat, wanneer huurder blijvend ophoudt het schoolgebouw voor de daarin gevestigde school te gebruiken en huurder de eigendom van het schoolgebouw op grond van het bepaalde in @(wat van toepassing is)<artikel 110 van de Wet op het primair onderwijs / artikel 76u van de Wet op het voortgezet onderwijs / artikel 108 van de Wet op de expertisecentra> moet overdragen aan de gemeente Den Haag.
- 4.7. Op grond van het bepaalde in @(wat van toepassing is)<artikel 108, vierde lid, van de Wet op het primair onderwijs / artikel 76s, vierde lid van de Wet op het voortgezet onderwijs / artikel 106, vierde lid van de Wet op de expertisecentra> kan huurder geen beroep doen op huur- en ontruimingsbescherming als bedoeld in het bepaalde in artikel 230a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Huurprijs, omzetbelasting, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting en betaaltermijn

- 5.1. De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis € @<bedrag in cijfers> exclusief BTW, zegge @<bedrag in letters>.
- 5.2. Partijen komen overeen dat verhuurder aan huurder @(optie)<geen/wel> omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt.

- 5.3. Indien in 5.2. van deze overeenkomst is bepaald dat verhuurder aan huurder omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt, geldt:
 Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van besluit van 30 september 2013, nr. 26851, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.
- 5.4. Het boekjaar van huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- 5.5. De huurprijs wordt jaarlijks per @<datum> voor het eerst met ingang van @<datum> aangepast overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.1. tot en met 9.4. van de Algemene Bepalingen.
- 5.6. Een eventuele vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig artikel 16 van de Algemene Bepalingen. Op deze vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen toegepast, zoals daar is aangegeven.
- 5.7. De betalingsverplichting van de huurder bestaat uit de @(optie)<jaarlijks/maandelijks> verschuldigde huurprijs @(optie)<vermeerderd met omzetbelasting> en eventueel vermeerderd met het voorschotbedrag voor de in 5.6. van deze overeenkomst bedoelde bijkomende leveringen en diensten.
- 5.8. Huurder ontvangt @(optie)<jaarlijks/maandelijks> een factuur voor de @(optie)<jaarhuur/maandhuur>. De huurprijs dient door huurder @(optie)<jaarlijks/maandelijks> per uiterlijk @<dag en maand> te worden voldaan door middel van rechtstreekse betaling of overschrijving op de rekening van verhuurder.
- 5.9. De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als bedoeld in 5.7 van deze overeenkomst zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de dag als genoemd in 5.8. van deze overeenkomst volledig zijn voldaan.
- 5.10. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze overeenkomst en de daarvan deel uitmakende Algemene Bepalingen exclusief omzetbelasting.

Leveringen en diensten

6. Als door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten komen partijen overeen @(optie)<geen bijkomende leveringen en diensten / de navolgende bijkomende leveringen en diensten>.

Bankgarantie

7. Het in artikel 12.1. van de Algemene Bepalingen bedoelde bedrag van de bankgarantie wordt bij deze tussen partijen vastgesteld op @<bedrag in cijfers>, zegge @<bedrag in letters>.

Bijzondere bepalingen

- 8.1. Huurder zal, alvorens het fotovoltaïsch systeem aan te brengen, voor eigen rekening en risico door een ter zake deskundig gecertificeerd bureau een constructief onderzoek inclusief toelaatbare dakbelasting laten uitvoeren of plaatsing van zonnepanelen op het dak mogelijk is en welke voorwaarden daaraan zijn verbonden en de uitkomsten daarvan aan verhuurder bekend maken (rapportage als bijlage toegevoegd). Voor de belasting van de vloeren elders in het gehuurde geldt hetgeen in artikel 2.1. van de Algemene Bepalingen staat vermeld.
- 8.2. Huurder verklaart dat de zonnepanelen op het dak niet aard- of nagelvast met het dak zullen worden verbonden, maar zonder schade aan het dak toe te brengen volgens een module systeem demontabel zullen worden geplaatst en dientengevolge ook, als roerende zaken, eenvoudig kunnen worden verwijderd.

- 8.3. Met inachtneming van het bepaalde in 8.1. van de Algemene Bepalingen is huurder bevoegd overeenkomsten te sluiten met gebruikers/leden die tegen een bepaalde vergoeding de opbrengst van de zonnepanelen verkrijgen, mits dit niet strijdig is met de voorwaarden en bepalingen van deze huurovereenkomst, waaronder de Algemene Bepalingen.
- 8.4. In aanvulling op het bepaalde in artikel 11. Van de Algemene Bepalingen verklaart huurder zich voor de voor zijn rekening en risico komende schaden en aansprakelijkheden voldoende te verzekeren en hiervan verhuurder op eerste verzoek in kennis te stellen door overlegging van de verzekeringspolis en bewijs van premiebetaling (verzekeringspolis toegevoegd als bijlage).
- 8.5. Het gehuurde is toegankelijk tijdens de gebruikelijke schooltijden en in overleg met verhuurder. Eventuele toegang buiten de gebruikelijke schooltijden zal door huurder aan verhuurder ruim van te voren gemeld moeten worden en eventuele meerkosten voor het openstellen van het gehuurde zal voor rekening zijn van huurder.
- 8.6. Er zal door huurder een onderhouds- en servicecontract worden aangegaan voor het onderhoud van het fotovoltaïsch systeem. Hierbij wordt het systeem technisch onderhouden en periodiek gereinigd. Tevens zal bij deze periodieke reiniging ook los vuil worden verwijderd wat zich eventueel op het dak onder de zonnepanelen bevindt. De onderhoudsfirma zal voor verhuurder 24*7 bereikbaar zijn voor eventuele calamiteiten op het dak.
- 8.7. Huurder stelt verhuurder in de gelegenheid, indien nodig, reparaties en/of klein- of groot onderhoud aan het dak uit te voeren. Huurder zal bij uitvoering van dit dakonderhoud voor eigen rekening en risico en op eerste verzoek van verhuurder, zijn installatie tijdelijk van de betrokken dakdelen verwijderen, opslaan en opnieuw weer aanbrengen, zonder dat huurder aanspraak heeft op enige (schade)vergoeding van welke aard. Indien huurder hieraan niet voldoet, zal de verwijdering door verhuurder plaatsvinden, waarbij alle daaraan verbonden directe en indirecte kosten voor rekening van huurder komen.
- 8.8. In aanvulling op het bepaalde in artikel 9.1. tot en met 9.4. van de Algemene Bepalingen zullen verhuurder en huurder tevens een gewijzigde huurprijs overeenkomen zodra van overheidswege de energiebelastingheffing, die nu nog bij het aangaan van deze overeenkomst van toepassing is, op deze constructies voor zonnepanelen verdwijnt.
- 8.9. De overeengekomen jaarhuurprijs als bepaald in artikel 5.1. van deze overeenkomst is voor verhuurder in ieder geval kosten dekkend. Indien verhuurder als gevolg van de verhuur aanvullende kosten dient te maken die niet worden gedekt uit de jaarhuur, dan is verhuurder gerechtigd om deze kosten aan vullend aan huurder in rekening te brengen. Verhuurder zal huurder vooraf op de hoogte stellen van het feit dat er aanvullende kosten zullen worden gemaakt die niet worden gedekt door de jaarhuur. Verhuurder is gerechtigd om deze kosten vervolgens aan huurder te factureren.
- 8.10. Er zullen geen penetraties in het dak plaatsvinden, noch zal de bitumen dakbekleding worden beschadigd. Er zal gebruik worden gemaakt van de laatste technieken met betrekking tot solar dakopbouw, ontworpen voor daken zoals die van het pand waarop zich het gehuurde bevindt. Aan de stenen dakranden zullen omvormers worden gemonteerd.
- 8.11. De bevestiging van de DC/AC bekabeling zal tevens op de dakrand worden bevestigd. De A/C bekabeling zal worden doorgevoerd naar de technische ruimte via een bestaande doorvoer.
- 8.12. In de technische ruimte zal een additionele afzekering worden toegepast met aparte bemetering van de installatie. De technische ruimte biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van A/C bekabeling, afzekering en meter, waardoor geen bouwkundige aanpassingen nodig zijn.

Aanvullende bijzondere bepalingen

@(optie)<RUIMTE VOOR DOOR HET SCHOOLBESTUUR EN HUURDER MOGELIJK GEWENSTE NADERE AANVULLENDE AFSPRAKEN>

ALDUS OPGEMAAKT EN ONDERTEKEND IN TWEEVOUD

VERHUURDER

plaats: datum:

namens

@<naam schoolbestuur>

@<naam/namen en functies>

@<handtekening(en)>

HUURDER

plaats datum:

namens

@<naam rechtspersoon/huurder>

@<naam/namen en functies>

@<handtekening(en)>

BIJLAGEN:

- Algemene Bepalingen
- tekening van het gehuurde (dak en technische ruimte)
- proces verbaal van oplevering
- verzekeringspolis huurder
- rapportage constructief onderzoek inclusief toelaatbare dakbelasting
- statuten rechtspersoon huurder
- bewijs van inschrijving huurder in het Handelsregister
- bankgarantie

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor ontvangst van een exemplaar van de “Algemene Bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW”

Handtekening huurder(s)

paraaf verhuurder

paraaf huurder