

KADEROVEREENKOMST - Vlaanderen

Tussen de ondergetekenden :

- de **REGIE DER GEBOUWEN**, waarvan de administratieve zetel gevestigd is te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 87, bus 2, vertegenwoordigd door de minister van , hierna genoemd "de concessiegever", ENERZIJDS,
- en de NV waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te ingeschreven in het KBO onder het nummer vertegenwoordigd door de heer , Algemeen directeur, hierna genoemd "de concessionaris", ANDERZIJDS,

wordt overeengekomen wat volgt :

Artikel 1 - Algemene bepalingen

Deze overeenkomst wordt afgesloten in toepassing en conform de bepalingen van het bijzonder bestek nr. 07.000.001ED-PV dat integraal deel uitmaakt van deze overeenkomst.

De concessiegever zal gedeelten van de infrastructuur, te weten gedeelten van de daken en, indien nodig gedeelten van het gebouw voor technische ruimtes, volle eigendom van de Staat, behalve beschermde goederen of uitzonderlijke monumenten, die krachtens zijn statutaire opdracht, vastgelegd in de wet van 01.04.1971 houdende oprichting van een Regie der Gebouwen, beheerd worden door de Regie der Gebouwen, in concessie geven.

De concessiegever zal in het kader van deze middelenverbintenis minstens 10.000 m² aan nuttige dakoppervlakte **in Vlaanderen** ter beschikking stellen. De concessionaris zal op basis van objectieve criteria de aangeboden infrastructuur al dan niet kunnen weigeren. Enkele voorbeelden van deze objectieve criteria zijn: de draagkracht van het dak, de staat van het dak, de beschikbare oppervlakte, de oriëntatie van het gebouw, de beschaduwing van het dakoppervlak, desgevallend het niet bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, de aansluiting op het openbare elektriciteitsnet, enz.

Bij de selectie van de gebouwen zal de Regie der Gebouwen erop toezien dat uitsluitend daken worden voorgesteld waarvan redelijkerwijs kan verwacht worden dat er geen grote onderhouds- of herstellingswerken moeten worden voorzien binnen een periode van 10 jaar.

Voor ieder in concessie gegeven gedeelte van een dak zal een **bijzondere concessieovereenkomst** worden afgesloten. Deze bijzondere concessieovereenkomst zal voor de Regie der Gebouwen worden ondertekend door de Directeur-generaal der Gebouwen. Iedere bijzondere concessieovereenkomst wordt beheerst door de bepalingen van onderhavige kaderovereenkomst. In deze bijzondere concessieovereenkomst zal onder meer worden vastgesteld op welke wijze en wanneer de concessionaris de toegang zal verleend worden tot de gebouwen en daken die hij voorstelt.

De plannen of situatieschetsen betreffende de ligging van het in concessie gegeven dakgedeelte en, desgevallend bijkomend van het gedeelte van het gebouw (voor technische ruimte) zullen bij voormelde bijzondere concessieovereenkomsten gevoegd worden en maken er integrerend deel van uit.

In tegenwoordigheid van de concessiegever, enerzijds, en van de concessionaris, anderzijds, of van hun afgevaardigden, wordt, naar analogie met artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, op tegenspraak een plaatsbeschrijving bij ingang opgemaakt op de dag van de inwerkingtreding van de bijzondere concessieovereenkomst.

Na opgemaakt en ondertekend te zijn in zoveel exemplaren als er partijen zijn verhoogd met twee exemplaren voor de registratie, wordt de plaatsbeschrijving bij iedere bijzondere concessieovereenkomst gevoegd en maakt er integrerend deel van uit.

Artikel 2 - Bestemming van het in concessie gegeven onroerend goed.

De in concessie gegeven infrastructuur, waarvan sprake in artikel 1, wordt door de concessionaris aangewend voor het plaatsen van netgekoppelde fotovoltaïsche installaties en de nodige uitrustingen ten behoeve van de concessionaris.

Het betreft technische installaties voor de productie van elektriciteit aan de hand van fotovoltaïsche zonnepanelen.

Er zijn verschillende types installaties, bv. mono-kristallijne modules, poly-kristallijne modules, amorfe modules of amorfe roofing. De verschillende types panelen kunnen op hun beurt geïnstalleerd worden met gecentraliseerde of gedecentraliseerde omvormers. Er bestaan verschillende types draagstructuren. Alle installaties zullen bijgevolg variëren in functie van de beschikbare oppervlakte, type dakbedekking, het technisch lokaal en andere infrastructuur.

De concessiegever zal zich niet verzetten tegen enige wijziging in het gebruik van datgene wat in concessie gegeven wordt in hoofde van de concessionaris, uitgenomen indien dit tot gevolg zou hebben dat de bestemming ervan zoals hierboven bepaald zou gewijzigd worden. In dit geval moet vooraf een geschreven toelating van de concessiegever bekomen worden. Deze laatste dient evenwel een beslissing te nemen binnen de dertig kalenderdagen na de schriftelijke aanvraag. Eens deze termijn verstreken, wordt deze toelating beschouwd als zijnde stilzwijgend toegestaan. In de aanvraag dient uitdrukkelijk verwezen naar de toepassing van dit artikel.

De concessionaris gaat er mee akkoord dat desgevallend ook aan derden gebruiksrechten van welke titel ook worden toegestaan in en op de in artikel 1 bedoelde infrastructuur namelijk voor de installatie en/of exploitatie van netgekoppelde fotovoltaïsche systemen; in zoverre de daartoe te plaatsen installaties en systemen geen storing veroorzaken in de correcte werking van de door de concessionaris gebruikte netgekoppelde fotovoltaïsche systemen.

Daartoe zal de concessiegever, en dit vooraleer deze systemen, van om het even welke aard, door derden worden geïnstalleerd en in gebruik genomen, de concessionaris van het voornemen tot terbeschikkingstelling aan een derde schriftelijk in kennis stellen en hem het verslag van een door deze derde aangestelde deskundige overmaken waaruit blijkt dat de door deze derde te plaatsen installatie geen storing zal veroorzaken bij de werking van de door de concessionaris geïnstalleerde netgekoppelde fotovoltaïsche systemen.

Artikel 3 - Duur, verlenging en opzegging van de kaderovereenkomst en totstandkoming van de bijzondere concessieovereenkomsten

a) Duur van de kaderovereenkomst

Onderhavige kaderovereenkomst wordt afgesloten voor een **termijn van 25 opeenvolgende jaren**, met een aanvang op de dag van de ondertekening ervan en wordt desgevallend verlengd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 c hierna. De bijzondere concessieovereenkomsten kunnen niet voor een langere termijn verleend worden dan de nog lopende duur van onderhavige kaderovereenkomst. Zij zullen op dezelfde wijze verlengd worden als de kaderovereenkomst. Vanaf de beëindiging van de kaderovereenkomst zullen geen nieuwe bijzondere concessieovereenkomsten kunnen worden gesloten.

b) Inwerkingtreding en duur van de bijzondere concessieovereenkomsten

Iedere bijzondere concessieovereenkomst treedt in werking op het ogenblik van de ondertekening ervan en dit voor een **termijn van twintig jaar**. De bijzondere concessieovereenkomst wordt desgevallend verlengd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3 d hierna.

Indien de concessionaris een bijzondere concessieovereenkomst tekent zonder in het bezit te zijn van de eventueel door hem benodigde vergunningen (bv. akkoord van de netbeheerder, stedenbouwkundige vergunning, enz.) zal hij daarvan de financiële en alle andere gevolgen dragen.

c) Verlenging van de kaderovereenkomst

Indien de kaderovereenkomst niet wordt opgezegd bij een ter post aangetekend schrijven ten laatste zes maand voorafgaand aan de termijn zoals bepaald in artikel 3 a, wordt zij automatisch verlengd van jaar tot jaar tenzij één van de partijen de andere partij een per post aangetekend schrijven en minstens zes maand voorafgaand aan de eerstvolgende vervalddag van op de hoogte stelt dat er een einde aan de kaderovereenkomst wordt gemaakt op de eerstvolgende vervalddag.

d) Verlenging van de bijzondere concessieovereenkomst

Indien de bijzondere concessieovereenkomst niet wordt opgezegd bij een ter post aangetekend schrijven ten laatste zes maand voorafgaand aan de termijn zoals bepaald in artikel 3 b, wordt zij automatisch verlengd van jaar tot jaar tenzij één van de partijen de andere partij een per post aangetekend schrijven en minstens zes maand voorafgaand aan de eerstvolgende vervalddag van op de hoogte stelt dat er een einde aan de bijzondere concessieovereenkomst wordt gemaakt op de eerstvolgende vervalddag.

e) Opzegging van de kaderovereenkomst en de bijzondere concessieovereenkomsten

- Zowel de concessiegever als de concessionaris hebben de mogelijkheid zowel onderhavige kaderovereenkomst op te zeggen tegen de vervaldatum van **het** vijftiengste jaar of elke daaropvolgende jaarlijkse vervaldatum, als iedere bijzondere concessieovereenkomst op te zeggen tegen de vervaldatum van het twintigste jaar of elke daaropvolgende jaarlijkse vervaldatum en dit bij een ter post aangetekend schrijven, te verzenden minstens zes maanden voor de vervaldag.
- De concessiegever kan uit de aard van deze overeenkomst bij een ter post aangetekende brief ten allen tijde een einde maken aan iedere bijzondere concessieovereenkomst, om redenen van openbaar nut, met een opzeggingstermijn van minstens zes maand vanaf het opsturen van de kennisgeving van de opzegging. De concessiegever is in dit geval een vergoeding voor verloren investering en gedeelde winsten verschuldigd aan de concessionaris.
- In geval een fotovoltaïsche installatie op regelmatige basis storingen op het interne elektrische net of andere ernstige storingen veroorzaakt en in geval de concessionaris in gebreke blijft de nodige maatregelen te treffen na aanvraag van de concessiegever kan door de concessiegever met een ter post aangetekende brief een einde gemaakt worden aan een bijzondere concessieovereenkomst zonder dat om deze redenen enige vergoeding verschuldigd is aan de concessionaris.
- In geval van slecht vakmanschap, wanneer meerdere fotovoltaïsche installaties op systematische basis ernstige problemen veroorzaken, bv. storingen op het interne net, problemen met waterdichtheid van de daken, enz. , kan de concessiegever aan de concessionaris vragen dringend de noodzakelijke maatregelen te treffen. Indien de concessionaris op ernstige wijze in gebreke blijft kan de concessiegever per aangetekende brief een einde maken aan deze kaderovereenkomst zonder dat om deze redenen enige vergoeding verschuldigd is aan de concessionaris.
- Indien beide partijen niet tot een onderling akkoord kunnen komen, zal elke partij zijn eigen expert aanstellen om de oorzaken, de verantwoordelijkheden en de rechtvaardiging van een eventuele ontbinding en de opzeggingstermijn te bepalen. Als de experts niet akkoord gaan, zullen ze een externe expert aanduiden.

Artikel 4 - Concessievergoeding en wijze van betaling.

a) Concessievergoeding

De jaarlijkse concessievergoeding wordt bepaald en aanvaard op basis van het hierna volgend schema :

TYPE Vergoeding	Bedrag	
Huur * ** van het dakoppervlak	€ / kWp geïnstalleerd

* De huidige (juni 2007) energieprijis van de Regie der Gebouwen wordt geraamd op 0,09625 €/kWh.

** De huurprijs wordt gekoppeld aan de gemiddelde Belix Peak hours – index van 2007.

b) Wijze van betaling

De concessievergoeding is zesmaandelijks te betalen op de eerste kalenderdag van elke eerste maand van ieder semester vanaf de inwerkingtreding van iedere bijzondere concessieovereenkomst door storting op het rekeningnummer 679-0450560-92 , geopend bij de financiële Post op naam van de Regie der Gebouwen te Brussel.

Bij niet-betaling zal de concessionaris de verwijlrentesten tegen de wettelijke intrestvoet aan de concessiegever verschuldigd zijn zonder dat hiertoe enige ingebrekestelling vereist is vanwege de concessiegever.

Artikel 5 - Jaarlijkse aanpassing van de concessievergoeding.

De concessievergoeding, zoals bepaald in artikel 4.a. hiervoor, zal en dit ten vroegste op de eerste verjaardag van de ondertekening van huidige kaderovereenkomst, aangepast worden op basis van de gemiddelde elektriciteitsindex – gemiddelde Belix Peak hours - index¹. Bij de inwerkingtreding van elke bijzondere concessieovereenkomst, zal de vergoeding zoals vastgesteld in de kaderovereenkomst aangepast worden en berekend volgens onderstaande formule :

$$\text{concessievergoeding} = \frac{\text{(basisvergoeding x nieuwe gemiddelde index)}}{\text{gemiddelde basisindex}}$$

¹ De Belix-index wordt dagelijks gepubliceerd op de site www.belpex.be. Belpex is de enige elektriciteitsbeurs in België.

De basisvergoeding is de concessievergoeding zoals bepaald in art. 4 a.

De basisindex is de gemiddelde index van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin deze kaderovereenkomst is gesloten zoals blijkt uit de datum van ondertekening vermeld op laatste pagina van onderhavige overeenkomst.

De nieuwe index is de gemiddelde index van het jaar voorafgaand aan het jaar van de inwerkingtreding van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

Elk daaropvolgend jaar, op de eerste dag van de maand van de inwerkingtreding van de bijzondere concessieovereenkomst, zal de vergoeding aangepast worden en berekend volgens onderstaande formule :

$$\text{nieuwe concessievergoeding} = \frac{(\text{basisvergoeding} \times \text{nieuwe gemiddelde index})}{\text{gemiddelde basisindex}}$$

De basisvergoeding is de concessievergoeding zoals bepaald in art. 4 a.

De basisindex is de gemiddelde index van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin deze kaderovereenkomst is gesloten zoals blijkt uit de datum van ondertekening vermeld op laatste pagina van onderhavige overeenkomst.

De nieuwe index is de gemiddelde index van het jaar voorafgaand aan de aanpassing van de concessievergoeding.

De jaarlijkse aanpassing van de concessievergoeding wordt met volle recht door de concessiegever verworven, zonder dat deze de concessionaris hiertoe moet aanmanen.

Mocht de thans gangbare berekeningswijze van het indexcijfer of de basis ervan gewijzigd worden, dan bepalen de partijen in gemeen overleg een nieuwe aanpassingsbasis.

Artikel 6 - Lasten.

a) Betreffende de lasten voor het in concessie gegeven deel van het gebouw.

De kosten voor verwarming en verlichting van het in concessie gegeven deel van het onroerend goed en eventuele andere lasten zijn volledig ten laste van de concessionaris en zijn niet inbegrepen in de concessievergoeding zoals voorzien in artikel 4 van deze kaderovereenkomst.

De concessionaris zal op zijn kosten eventueel de nodige installaties laten plaatsen voor verlichting, verwarming, ventilatie en/of klimaatregeling van het in concessie gegeven deel van het gebouw alsmede de tellers om tot individualiseerbare energierekeningen te komen.

De schoonmaak en het onderhoud van het in concessie gegeven deel van het gebouw worden gedragen door de concessionaris.

De uitgaven voor waarborgen, abonnementen en verbruik van water, elektriciteit, huur van de meters, telefoon, internet, enzovoort ... met de daaraan verbonden kosten zullen rechtstreeks aan de betrokken maatschappijen betaald worden door

de concessionaris. De op dit alles eventueel verschuldigde privatieve taken zijn ook ten laste van de concessionaris.

b) Betreffende de gemeenschappelijke kosten.

Aan de concessionaris worden geen afzonderlijke kosten aangerekend voor zijn deelname in de gemeenschappelijke kosten van het onroerend goed (onderhoud liften, gemeenschappelijke delen, enz...) aangezien deze kosten worden geacht vervat te zijn in de concessievergoeding vermeld in artikel 4 van deze kaderovereenkomst.

Artikel 7 - Belastingen en taken.

De concessionaris neemt ten zijnen laste alle kosten, taken en belastingen betreffende het sluiten, authenticeren en de registratie van deze overeenkomst en/of van de bijzondere concessieovereenkomsten.

De concessionaris neemt ten zijnen laste alle taken en belastingen verschuldigd omwille van de aanwezigheid, voor de uitbating en/of het gebruik van technische installaties in/op de onroerende goederen van de concessiegever. Hierin is begrepen een eventuele verhoging van de onroerende voorheffing gevorderd om deze redenen.

Artikel 8 - Verzekeringen - aansprakelijkheid

8.1. De concessionaris doet het nodige om zowel het in concessie gegeven deel van het gebouw als de daarin aangebrachte uitrustingen en installaties op afdoende wijze te verzekeren tegen brand, ontploffing, waterschade, stormschade, bliksemschade, glasbreuk, diefstal en dergelijke meer. Indien er schade optreedt aan de fotovoltaïsche installatie omwille van één van de vooraf genoemde redenen zal de concessionaris in geen enkel geval een schadevergoeding, met inbegrip van de gederfde winsten, van de concessiegever kunnen eisen.

De concessionaris zal eveneens zijn burgerlijke aansprakelijkheid verzekeren met betrekking tot de plaatsing en de werking van de technische installaties.

De door de concessionaris terzake gesloten verzekeringspolissen worden voor de aanvang van de bijzondere concessieovereenkomst voorgelegd aan de concessiegever. Een afschrift ervan wordt gevoegd bij de bijzondere concessieovereenkomst om er integraal deel van uit te maken.

8.2. Aansprakelijkheid tijdens of ten gevolge van de plaatsing.

De concessionaris zal de concessiegever vrijwaren voor alle bewezen schade toegebracht aan een derde en die toe te schrijven is aan de concessionaris wegens de plaatsing en/of de werking van de installaties op/in het onroerend goed van de concessiegever en die aanleiding zou geven tot een klacht van een derde tegen de concessiegever. De concessiegever en de concessionaris zullen, vóór elke aanvaarding van een dergelijke klacht, samen overleggen.

De concessionaris zal eveneens de concessiegever vergoeden voor alle schade toegebracht aan het gebouw en die toe te schrijven is aan de concessionaris wegens de plaatsing en/of de werking van de installaties op/in het onroerend goed van de concessiegever.

Artikel 9 - Brandbeveiliging, draagvermogen, dakbedekking.

a) Brandbeveiliging.

De concessiegever waarborgt dat de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een bijzondere concessieovereenkomst aan alle brandveiligheidsnormen beantwoorden (voorschriften van de gemeentelijke brandweer).

De eventuele werken met het oog op het bereiken van de tijdens de duur van iedere bijzondere concessieovereenkomst aangebrachte wijzigingen aan de brandveiligheidsnormen zijn ten laste van de concessiegever, behalve in het geval dat deze maatregelen een gevolg zijn van de plaatsing en/of uitbating van een het netgekoppeld fotovoltaïsch systeem. In dit geval zullen de kosten aan de concessionaris worden aangerekend.

b) Draagvermogen.

Door de ondertekening van iedere bijzondere concessieovereenkomst verklaart de concessionaris zich vergewist te hebben van de toestand van het gebouw en in het bijzonder van het draagvermogen (kg/m²) van het aan hem in concessie gegeven gedeelte en dit in deze toestand te aanvaarden.

Indien de Regie der Gebouwen geen gegevens inzake draagvermogen van het dak kan leveren, dient de concessionaris op eigen kosten en onder zijn aansprakelijkheid een studie van het dak te laten uitvoeren. Deze studie zal door de Regie der Gebouwen moeten worden goedgekeurd alvorens de bijzondere concessieovereenkomst ondertekend kan worden.

De concessionaris verklaart eveneens bij de ondertekening van iedere bijzondere concessieovereenkomst, dat hij de nodige veiligheidsmarges voorziet zodat het dak naast de door het fotovoltaïsch systeem aangebrachte belasting nog bijkomende belasting kan dragen, zoals bv. sneeuwbelasting.

c) Dakbedekking.

Door de ondertekening van iedere bijzondere concessieovereenkomst verklaart de concessionaris zich vergewist te hebben van de toestand van de dakbedekking van het aan hem in concessie gegeven gedeelte en dit in deze toestand te aanvaarden.

De concessionaris is bijgevolg ook verantwoordelijk voor de goede afwatering van het regenwater en de volledige waterdichtheid op het aan hem in concessie gegeven dakgedeelte.

Artikel 10 – Instaatstellingswerken, plaatsbeschrijving bij indienstname en andere door de concessionaris uit te voeren werken.

Aan de concessionaris wordt de toelating gegeven om na de inwerkingtreding van iedere bijzondere concessieovereenkomst in het in concessie gegeven deel van het gebouw op eigen kosten en aansprakelijkheid alle nodig geachte toestellen en uitrustingen aan te brengen voor de in artikel 2 voorziene netkoppeling van fotovoltaïsche installaties dewelke het uitsluitende eigendom blijven van de concessionaris en deze toestellen en uitrustingen desgevallend uit te breiden en/of te wijzigen.

De concessionaris neemt de verplichting op zich om alle wettelijke en reglementaire voorschriften met betrekking tot de hierboven bedoelde toestellen en uitrustingen na te leven en hij vrijwaart de concessiegever op dit vlak volledig. De concessionaris zal bij de technische plaatsing van de installaties de toepasselijke belgische technische normen (onder andere het ARAB, het AREI, het Synergrid C10/11 lastenboek, de typebestekken 400 van de Regie der Gebouwen) en de regels van de kunst naleven.

De eventueel noodzakelijke verankeringspunten van de draagstructuur zullen gerealiseerd worden op een wijze die de daken niet beschadigt. Zodoende mag de waterdichtheid van de bedekking, de stabiliteit en/of de afwatering van de daken niet in het gedrang gebracht worden. De wijzigings- en herstellingswerken, veroorzaakt door de installatie van het fotovoltaïsch systeem, zullen ten laste zijn van de concessionaris.

Voor de indienstname van elke fotovoltaïsche installatie moet er een plaatsbeschrijving opgesteld worden waarbij een afgevaardigde van de volgende partijen aanwezig dient te zijn: de concessionaris, de concessiegever en de netbeheerder, indien het vermogen van de installatie dit oplegt.

De voornoemde plaatsbeschrijving heeft als doel mogelijke knelpunten in de installatie die op termijn eventueel schade aan het gebouw kunnen aanrichten te lokaliseren. Deze knelpunten moeten dan ook duidelijk vermeld staan in een tussentijdse aanvullende tegensprekelijke plaatsbeschrijving, die door de concessionaris en de concessiegever ondertekend wordt en dit naar analogie met artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, binnen de vijftien kalenderdagen na de installatie, na schriftelijke oproeping van de concessionaris, in de voorwaarden bepaald in artikel 1 van deze concessie.

Bij elke nieuwe plaatsing of bij andere werken zal de concessionaris aan de concessiegever ten indicatieven titel de voorziene einddatum van de werken mededelen. Met alle middelen die ze wenst en die de plaatsing en/of de werking van de technische installaties niet hinderen, mag de concessiegever zich ervan vergewissen dat de gerealiseerde plaatsing in overeenstemming is met deze overeenkomst.

De verbinding met de aarding en/of bliksemafleiders van het onroerend goed waar de fotovoltaïsche installatie geplaatst wordt, wordt toegelaten op uitdrukkelijke voorwaarde dat de concessiegever niet aansprakelijk kan worden gesteld voor schade aan de uitrustingen zelf ten gevolge van een licht en occasioneel verborgen gebrek, tenzij de concessiegever hiervan kennis had.

De concessionaris zal de concessiegever ten laatste 7 werkdagen voor de aanvang van de werken schriftelijk op de hoogte stellen van alle werken in het in concessie gegeven goed die noodzakelijk zijn voor elke uitbreiding en/of wijziging aan de in artikel 2 voorziene fotonvoltaïsche installatie.

Na afloop van iedere bijzondere concessieovereenkomst zullen alle hierboven opgesomde toestellen en uitrustingen worden verwijderd door en op kosten van de concessionaris.

Alleszins zal de concessionaris ten alle tijde de in het gebouw geldende veiligheidsprocedures naleven die hem door de concessiegever of zijn gemachtigde per aangetekende brief zullen worden medegedeeld.

Artikel 11 - Onderhoud en herstellingen.

De concessiegever is ertoe gehouden om de voorgenomen onderhouds- en herstellingswerkzaamheden in de lokalen en delen van het gebouw die onmiddellijk grenzen aan de door de concessionaris ingenomen ruimte, of zo nodig binnen de ruimte ingenomen door de concessionaris, slechts uit te voeren na schriftelijke en desnoods telefonische verwittiging en het voorafgaand akkoord, desnoods per telefax, van de concessionaris en dit wegens de mogelijke storing die deze werken zouden kunnen veroorzaken aan de installaties van de concessionaris.

De hierboven bedoelde onderhouds- en herstellingswerkzaamheden die de concessiegever dringend acht en waarvan de concessiegever meent dat elk uitstel dient vermeden te worden, vallen niet onder de meldingsplicht vanwege de concessiegever.

De concessionaris verbindt er zich toe de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van een bijzondere concessieovereenkomst in goede staat van onderhoud te bewaren gedurende de gehele duur van iedere bijzondere concessieovereenkomst naar analogie met artikel 1754 en volgenden van het Burgerlijk Wetboek.

Indien werken die noodzakelijk zijn voor het onderhoud van het onroerend goed leiden tot de tijdelijke opheffing van de werking van de technische installatie, zal de concessiegever de concessionaris tenminste twee maand op voorhand moeten verwittigen. In dat geval zal de concessiegever tevens de duur van de onbeschikbaarheid preciseren.

De concessionaris verbindt er zich toe om gedurende de periode van elke bijzondere concessieovereenkomst ten hoogste één keer, op zijn kosten, de volledige fotonvoltaïsche installatie te ontkoppelen, en indien nodig volledig te verwijderen, om onderhoudswerken aan het dak door de concessiegever te laten uitvoeren. De concessiegever zal in dit geval de concessionaris tenminste twee maanden op voorhand moeten verwittigen, uitgezonderd in gevallen die de concessiegever dringend acht en waarvan de concessiegever meent dat elk uitstel dient vermeden te worden, kan deze termijn verkort worden. De duur van deze onderhoudswerken dient in de bijzondere concessieovereenkomst nader bepaald te worden voor zover dit reeds mogelijk is.

Gedurende deze éénmalige periode van onderhouds- en herstellingswerken zal de concessionaris geen schadevergoeding kunnen eisen aan de concessiegever als

gevolg van gedeelde winsten. De duur van de onderhoudswerken zal in géén geval langer dan 3 maanden zijn.

In het geval dat de concessionaris zijn installatie gedurende de contractuele periode méér dan één keer dient te verwijderen voor onderhouds- of herstellingswerken, die niet toe te wijzen zijn aan de plaatsing of werking van de fotovoltaïsche installatie van de concessionaris, zal de concessiegever de concessionaris moeten vergoeden voor de geleverde werken en gedeelde winsten

De concessionaris zal elke fotovoltaïsche installatie voorzien van een datalogging systeem. Dit datalogging systeem moet de actuele en totale opbrengst van de fotovoltaïsche installatie kunnen weergeven en moet deze gegevens via een internetlijn of GSM-lijn naar een centrale computer kunnen sturen. Aan de hand van dit systeem zullen de concessionaris en de concessiegever de slechte werking van het systeem tijdig opmerken en kunnen de nodige herstellingen door de concessionaris worden uitgevoerd.

Alle kosten verbonden aan het datalogging en monitoringsysteem zijn ten laste van de concessionaris.

Artikel 12 - Overdracht en onderverhuur.

Het is de concessionaris niet toegelaten, zonder enige voorafgaande en schriftelijke toelating van de concessiegever, geheel of gedeeltelijk zijn rechten over te dragen of het in concessie gegeven goed geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van derden.

In het geval dat aan de concessionaris de toelating wordt gegeven om geheel of gedeeltelijk zijn concessierechten over te dragen of het in concessie gegeven goed geheel of gedeeltelijk ter beschikking te stellen van derden blijft de concessionaris solidair met de overnemer gehouden ten aanzien van de concessiegever voor de naleving van de bepalingen van deze kaderovereenkomst en van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

Artikel 13 - Toegang - bezoek aan het in concessie gegeven goed door de concessiegever.

Teneinde de concessionaris de toegang tot het in concessie gegeven deel van het gebouw te verzekeren worden de concessionaris de nodige sleutels overhandigd of een permanent te bereiken sleuteladres opgegeven bij de inwerkingtreding van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

De concessiegever of zijn afgevaardigde heeft steeds, om gewettigde redenen, toegang tot het in concessie gegeven deel van het gebouw om het te bezichtigen. Hij verwittigt hiertoe de concessionaris, minstens vierentwintig uren op voorhand.

Wanneer aan een bijzondere concessieovereenkomst een einde wordt gesteld moet de concessionaris, gedurende de drie maanden voorafgaand aan het einde van de bijzondere concessieovereenkomst, het bezichtigen van het in concessie gegeven goed gedogen gedurende één overeen te komen werkdag per week tussen 14 en 17 uur. Ingeval van verkoop van het in concessie gegeven goed of een deel ervan vangt het recht tot bezichtiging aan vanaf het ogenblik van het te koop stellen. In ieder geval mogen de in concessie gegeven lokalen slechts

bezocht worden in gezelschap van een verantwoordelijke ambtenaar van de concessiegever die ten dien einde wordt aangesteld.

De concessionaris moet tijdens boven vermelde periodes het aanbrengen van aanplakbrieven gedogen op een plaats of plaatsen die in overleg tussen de concessiegever en de concessionaris worden bepaald.

Artikel 14 - Publiciteit en herkenningstekens op het in concessie gegeven goed.

Het is de concessionaris niet toegestaan om herkenningstekens, (licht)reklame of publiciteit in het algemeen op het dak van het in concessie gegeven goed aan te brengen tenzij met het uitdrukkelijk akkoord van de concessiegever en mits zich te gedragen naar de terzake opgelegde voorschriften.

Artikel 15 - Tenietgaan van het in concessie gegeven goed.

Ingeval van verkoop, overdracht, afbraak, of tenietgaan van het gehele gebouw of een gedeelte van het gebouw wordt van rechtswege een einde gesteld aan de betreffende bijzondere concessieovereenkomst. Er zal in overleg tussen alle betrokken partijen gestreefd worden naar een redelijke oplossing om de betrokken bijzondere concessieovereenkomst verder te zetten. Deze redelijke oplossing houdt in dat er, bv. in geval van verkoop, in eerste instantie gestreefd wordt deze kaderovereenkomst over te dragen naar de nieuwe eigenaar, indien dit onmogelijk blijkt zal de concessiegever een nieuwe oppervlakte ter beschikking stellen van de concessionaris. Uitgezonderd in geval van overmacht zullen de gebeurlijke kosten voortspruitend uit het verderzetten van deze bijzondere concessieovereenkomst ten laste zijn van de concessiegever.

In geval van overmacht, gedurende deze eventuele transitieperiode zal de concessionaris geen schadevergoeding kunnen eisen aan de concessiegever als gevolg van verloren investering en gedeelde winsten.

Indien de bijzondere concessieovereenkomst niet kan verdergezet worden en de fotovoltaïsche installatie moet worden verwijderd zonder dat ze op een andere locatie kan geherinstalleerd worden, is de concessiegever een vergoeding voor verloren investering en gedeelde winsten aan de concessionaris verschuldigd.

Indien beide partijen niet tot een onderling akkoord kunnen komen, zal elke partij zijn eigen expert aanstellen om de verschuldigde vergoeding te bepalen. Als de experts niet akkoord gaan zullen ze een externe expert aanduiden.

De concessiegever verwittigt de concessionaris minstens zes maand op voorhand in geval van verkoop, overdracht of afbraak van de gebouwen, voorwerp van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

Artikel 16 - Overgave van het in concessie gegeven goed.

De definitieve overgave van het in concessie gegeven goed aan de concessiegever bij het beëindigen van een bijzondere concessieovereenkomst geschiedt door het overhandigen van de toegangssleutels van het in concessie gegeven deel van het gebouw aan de concessiegever. Deze laatste is verplicht deze sleutels te aanvaarden voor zover op de laatste dag van deze bijzondere concessieovereenkomst, ten laatste om 17 uur, de lokalen volledig ontruimd zijn en een aanvang werd gemaakt met de plaatsbeschrijving bij uitgang, voor zover deze laatste door de concessiegever werd geëist overeenkomstig, en dit naar analogie met artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek.

Ingeval de lokalen niet tijdig ontruimd zijn, dienen de sleutels na de volledige ontruiming overhandigd aan de concessiegever, nadat deze per ter post aangetekend schrijven hiertoe is verzocht.

Indien de concessiegever de sleutels niet op het bepaalde tijdstip kan of wil aanvaarden, zullen deze hem met een ter post aangetekende zending met ontvangstmelding, worden toegestuurd.

Ingeval van het niet tijdig ontruimen van het in concessie gegeven deel van het gebouw zal voor elke aangebroken maand laattijdige bezetting de concessionaris de concessievergoeding overeenkomstig artikelen 4 en 5 van deze kaderovereenkomst verschuldigd zijn.

Artikel 17 - Wijzigingen en verbeteringen aan het in concessie gegeven goed.

Voor alle wijzigingen en/of verbeteringen aangebracht in het in concessie gegeven goed na de inwerkingtreding van iedere bijzondere concessieovereenkomst, waarvoor een voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de concessiegever werd gegeven en waarbij door deze laatste bedongen werd dat deze wijzigingen en/of verbeteringen voor hem verworven blijven, wordt aan de concessionaris het recht ontzegd op welkdanige vergoeding.

Voor alle wijzigingen en/of verbeteringen aangebracht in het in concessie gegeven deel van het gebouw na de inwerkingtreding van iedere bijzondere concessieovereenkomst waarbij een voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de concessiegever werd gegeven zonder enige verdere voorwaarden, kan de concessiegever beslissen dat ze op het einde van de bijzondere concessieovereenkomst door hem verworven blijven zonder enige vergoeding voor de concessionaris of dat de lokalen terug in de staat zoals beschreven in de plaatsbeschrijving vermeld in artikel 1 van onderhavige kaderovereenkomst moeten gebracht worden. Deze beslissing moet per ter post aangetekende schrijven door de concessiegever aan de concessionaris betekend worden ten laatste drie maanden voor het beëindigen van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

Bij gebreke hiervan wordt aangenomen dat de concessiegever beslist heeft dat deze aangebrachte wijzigingen en/of verbeteringen door hem verworven worden.

De wijzigingen en/of verbeteringen waarvan hierboven sprake zullen, naar analogie met artikel 1730 van het Burgerlijk Wetboek, binnen de vijftien kalenderdagen na hun uitvoering, na schriftelijke oproeping van de concessionaris, aanleiding geven tot het opstellen van een tussentijdse aanvullende tegensprekelijke plaatsbeschrijving, in de voorwaarden bepaald in artikel 1 van deze concessie.

De niet met de voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring van de concessiegever uitgevoerde wijzigingen en/of verbeteringen aan het in concessie gegeven goed zullen voor het einde van iedere bijzondere concessieovereenkomst moeten verwijderd worden door de concessionaris.

De kosten voor het in oorspronkelijke staat stellen van het in concessie gegeven deel van het gebouw zijn ten laste van de concessionaris die de wijzigingen en/of verbeteringen heeft doen aanbrengen of gevraagd heeft.

De bovenvermelde bepalingen van dit artikel zijn niet van toepassing op de installaties en uitrustingen die de concessionaris in het in concessie gegeven deel van het gebouw heeft geplaatst met het oog op de realisatie van de in artikelen 2 en 10 bedoelde netgekoppelde fotovoltaïsche systemen waarop bij het einde van deze concessie het bepaalde in artikel 10 van toepassing is.

Artikel 18 – Plaatsbeschrijving van fotovoltaïsche installatie bij uitgang en vaststelling van eventuele schade.

Ten laatste de laatste werkdag voor het beëindigen van iedere bijzondere concessieovereenkomst zal in aanwezigheid van beide partijen, of hun afgevaardigden, een aanvang gemaakt worden met het opstellen van een tegensprekelijke "plaatsbeschrijving bij uitgang", zonder vermelding van de raming der kosten tot wederin staatstelling.

Deze plaatsbeschrijving zal, als nodig, in een ononderbroken reeks van werkdagen moeten opgesteld worden, zonder dat het beëindigen van deze werkzaamheden afbreuk zal doen aan de datum van het beëindigen van de bijzondere concessieovereenkomst.

De voornoemde plaatsbeschrijving zal door alle tegenwoordige partijen ondertekend worden "ne variatur".

De gedetailleerde raming van de eventuele schade zal, in overeenkomst tussen partijen, worden opgesteld op basis van de plaatsbeschrijving bij ingang en deze bij uitgang en één of meerdere eventuele tussentijdse plaatsbeschrijvingen, waarbij rekening zal worden gehouden met de vetusteit, het normale gebruik en mogelijk voorgekomen overmacht, en vastgelegd in een "proces-verbaal van raming der schade en verlies" met vermelding van het bedrag der schade, inclusief B.T.W., de tijd nodig voor de wederin staatstelling der lokalen en het hieruit voortvloeiende verlies aan mogelijke concessievergoedingen.

Het schadebedrag opgenomen in het proces-verbaal van "raming der schade en verlies" is ten laste van de concessionaris.

Het "proces-verbaal van raming der schade en verlies" wordt door de afgevaardigden der partijen ondertekend, met dien verstande dat de ondertekening door de concessiegever onderworpen is aan de goedkeuring door de Minister die de Regie der Gebouwen onder zijn bevoegdheid heeft, of zijn daartoe gedelegeerde ambtenaar.

Artikel 19 - Keuring

Iedere fotovoltaïsche installatie dient vooraleer ze in gebruik genomen wordt, door de concessionaris en op zijn kosten gekeurd te worden door een erkend extern keuringsorganisme.

Artikel 20 - Registratie.

De concessionaris gelast zich op zijn kosten met de registratie van onderhavige kaderovereenkomst en van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

Artikel 21 - Bevoegde rechtbank - toepasselijk recht.

Alle betwistingen die tussen de concessiegever en de concessionaris zouden kunnen rijzen betreffende de kaderovereenkomst worden onderworpen aan de bevoegdheid van rechtbank van Brussel.

Alle betwistingen die tussen de concessiegever en de concessionaris zouden kunnen rijzen betreffende bijzondere concessieovereenkomst, zullen onderworpen worden aan de bevoegdheid van de Vrederechter van het kanton in wiens ambtsgebied het onroerend goed gelegen is dat het voorwerp uitmaakt van iedere bijzondere concessieovereenkomst.

Onderhavige kaderovereenkomst alsmede iedere bijzondere concessieovereenkomst wordt beheerst door het Belgische recht.

Artikel 22 - Keuze van domicilie.

Voor de uitvoering van onderhavige kaderovereenkomst doet de concessionaris keuze van domicilie te

De concessiegever doet hiervoor keuze van domicilie te 1060 Brussel, Gulden Vlieslaan 87, bus 2.

Iedere bijzondere concessieovereenkomst vermeldt desgevallend andere locaties.

Elke briefwisseling omtrent deze kaderovereenkomst zal worden verzonden naar bovenvermelde adressen.

Aldus opgemaakt in vier exemplaren waarvan één voor elk der partijen, plus twee voor de registratie.

Opgemaakt te Brussel, de

Voor de REGIE DER GEBOUWEN,
de minister van Ambtenarenzaken,

Voor

.....

.....