



Vertrag Dachbenützungsvereinbarung

zwischen

Stadt Zürich

vertreten durch:

Stadt Zürich Immobilien-Bewirtschaftung
Lindenhofstrasse 21
8021 Zürich

Eigentümerin

und

Muster AG, Hans Muster

Musterstrasse 21
8021 Zürich

Nutzungsberechtigte

über

Dachnutzung für das Aufstellen und den Betrieb von Solarzellenfelder (Solarstromanlage) auf der Liegenschaft "Muster", Musterstrasse 21, 8021 Zürich

1. Die Eigentümerin überlässt der Nutzungsberechtigten die notwendigen Bezugsflächen (Dachflächen) zur Erstellung und zum Betrieb einer Solarstromanlage sowie den Standort für den Wechselrichter und die Einspeisungsmöglichkeit in das Strom-Hauptverteilnetz.
2. Die Nutzungsberechtigte erstellt die Solarstromanlage und verpflichtet sich, diese zu betreiben und zu unterhalten. Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich zur Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften. Die Baubewilligung, welche auch von der Eigentümerin zu unterschreiben ist, wird durch die Nutzungsberechtigte eingeholt.

Verweigert die Bausektion des Stadtrates von Zürich die Bewilligung, so gilt die Zustimmung zur Einreichung des Baugesuches als zurückgezogen. Erteilt die Bausektion des Stadtrates die Bewilligung unter Bedingungen und Auflagen, so wird die Zustimmung zur Einreichung des Baugesuches nur aufrechterhalten, wenn die Nutzungsberechtigte bzw. die Gesuchstellerin die Bedingungen und Auflagen akzeptiert.

Vor der Realisierung der Installation ist dieser Vertrag (Dachbenützungsvereinbarung) allseits rechtsgültig zu unterzeichnen.



3. Der produzierte Strom wird in das Hauptnetz der Liegenschaft Muster eingespeisen und im Rahmen der Solarstrombörse aufgrund eines langjährigen Vertrages zwischen der Nutzungsberechtigte und dem ewz geliefert. Die daraus resultierende Vergütung erfolgt durch das ewz direkt an die Nutzungsberechtigte.
4. Der Baubeginn der Solarstromanlage erfolgt im August 2007.
Die Dauer der Dachnutzungsvereinbarung beträgt 20 Jahre, d.h. vom Nutzungsbeginn August 2007 bis Dezember 2027. Die Einräumung des Dachnutzungsrechtes für die Solarstromanlage erfolgt entschädigungslos.
Das Vertragsverhältnis endet ohne weitere Kündigung am 31. Dezember 2027
Aus wichtigen Gründen kann jede Partei das Vertragsverhältnis auch während der fest vereinbarten Vertragsdauer unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen. Wichtige Gründe ergeben sich insbesondere durch das Nichteinhalten von Bestimmungen dieses Vertrages. Weitere wichtige Gründe sind zum einen der mangelhafte Betrieb und/oder Unterhalt der Solarstromanlage sowie deren Stilllegung seitens der Nutzungsberechtigten, zum andern bauliche Veränderungen im Dachbereich durch die Eigentümerin, die einen weiteren Betrieb der Solarstromanlage verhindern.
Liegen die Gründe für die vorzeitige Vertragsauflösung durch die Eigentümerin in deren Verantwortungsbereich, so schuldet sie der Nutzungsberechtigten die hälftigen Demontagekosten, jedoch exklusive Entsorgungskosten und -gebühren.
5. Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, nach Auflösung des Vertrages, die Solarstromanlage inkl. sämtlicher damit zusammenhängenden Installationen innert einem Monat zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.
Die Eigentümerin ist berechtigt, die Solarstromanlage zum Marktwert zu übernehmen. Im Falle eines Verkaufs der Anlage, ist der Eigentümerin ein Vorkaufsrecht einzuräumen.
Bei Zahlungs- oder Handlungsunfähigkeit der Nutzungsberechtigten muss die Anlage entfernt werden. Wird nach schriftlicher Aufforderung keine Lösung gefunden, geht die Anlage nach 6 Monaten in Besitz der Eigentümerin über.
6. Die Nutzungsberechtigte erbringt vor Baubeginn den Nachweis, die notwendigen Abklärungen bezüglich Statik/Tragfähigkeit des Daches getätigt zu haben und übernimmt dafür die vollumfängliche Verantwortung.
7. Die Nutzungsberechtigte ist auf eigene Kosten für die fachgerechten Installationen, den optimalen Betrieb und den gesamten Unterhalt der Solarstromanlage sowie deren allfälligen Ersatz vollumfänglich verantwortlich. Technische Verbesserungen an der Solarstromanlage sind jederzeit zulässig, sofern keine Bauschäden verursacht werden.
Die Installationen der Solarstromanlage dürfen zum Gebäude gehörende Einrichtungen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigen. Insbesondere darf die Dachhaut nicht beschädigt werden.
Für den Betrieb, die Unterhaltsarbeiten und technischen Verbesserungen gewährt die Eigentümerin den von der Nutzungsberechtigten bezeichneten Personen - nach Absprache mit dem Hauswart der Liegenschaft - den Zugang zur Solarstromanlage.
Auf den übrigen Betrieb ist jederzeit gebührend Rücksicht zu nehmen, er darf keinesfalls gestört werden.
8. Weitere bauliche Massnahmen und Veränderungen benötigen die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin.
9. Sämtliche Kosten für Installation, Montage, Betrieb, Unterhalt, Demontage und allfällige Anpassungen ans Netz der Anlage gehen zu Lasten der Nutzungsberechtigten. Mehraufwendungen der Eigentümerin aller Art, die auf die Anlage zurück zu führen sind, werden zu KBOB-Ansätzen der Nutzungsberechtigten belastet. Falls sich die Eigentümerin veranlasst sieht, Massnahmen zu ergreifen, sind diese vorgängig mit der Nutzungsberechtigten abzusprechen.



10. Die Nutzungsberechtigte haftet für sämtliche Personen- und Sachschäden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Solarstromanlage entstehen. Sie schliesst dafür eine entsprechende Versicherung ab.

Die Eigentümerin haftet lediglich für nachweisbar grobfahrlässig von ihr verursachte Schäden an der Solarstromanlage.
11. Die Ausserbetriebsetzung der Solarstromanlage durch die Eigentümerin in Notfällen und - nach vorheriger Avisierung der Nutzungsberechtigten - in anderen unumgänglichen Fällen, ist zulässig; für den Produktionsausfall wird keine Entschädigung geleistet.
12. Bei einer Sanierung oder bei sonstigen planbaren Arbeiten in den Dachbereichen nimmt die Eigentümerin soweit möglich Rücksicht auf die Anlage. Ist eine ganze oder teilweise Demontage der Solarstromanlage notwendig, avisiert die Eigentümerin die Nutzungsberechtigte mindestens drei Monate zum Voraus. Die Montage- und Demontagekosten gehen zu Lasten der Nutzungsberechtigten. In nicht aufschiebbaren Fällen müssen die Dächer von der Nutzungsberechtigten sofort zugänglich gemacht werden. Die Eigentümerin ist bestrebt, den Produktionsausfall, für den die Eigentümerin keine Entschädigung schuldet, möglichst klein zu halten.
13. Die Eigentümerin hat das Recht, die Solarstromanlage zu PR-Zwecken zu benutzen. Insbesondere stehen ihr die Betriebsdaten zur Verfügung und sie hat das Recht, die Solarstromanlage zu fotografieren und zu Informationszwecken und Führungen zu benutzen, sofern damit keine Beeinträchtigung der Solarstromanlage und des Anlagenbetriebs entsteht. Die dabei für die Begehung des Daches notwendigen Sicherheitsvorkehrungen sind Sache der Eigentümerin.
14. Die Nutzungsberechtigte verpflichtet sich:
 - Vor Baubeginn aufgrund des Kostenvoranschlags der Eigentümerin einen Finanzierungsnachweis zu erbringen (z.B. Bankgarantie, vom Zeitpunkt des Baubeginns bis vier Monate nach Fertigstellung der Solarstromanlage).
 - Bei der kantonalen Gebäudeversicherung für die Bauphase eine Bauzeitversicherung abzuschliessen, und nach Vollendung der Bauten, die Gebäudeversicherung zur Schlusschätzung einzuladen.
 - Für allfällige im Grundbuch eingetragene Bauhandwerkerpfandrechte sofort Sicherheiten zu leisten und die Löschung zu verlangen.
 - Auf Betriebsbeginn der Solarstromanlage hin eine Sicherheitsleistung für sämtliche Ansprüche der Eigentümerin aus der vorliegenden Dachnutzungsvereinbarung für die gesamte Vertragsdauer (20 Jahre) von Fr. XX.-- (z.B. Bankgarantie, Sperrkonto) zu leisten. Allfällige Zinsen fallen der Berechtigten zu.
15. Alle künftigen Abgaben (Steuern, Gebühren usw.), welche die Anlage betreffen, werden direkt von der Betreiberin bezahlt.

Die gesetzlichen Immissionsnormen sind von der Betreiberin einzuhalten.
16. Als Vertragsbestandteile gelten zusätzlich:
 - Schema Trakteinteilung inkl. Détails der Solarstromanlagen-Befestigungen
 - Technische Spezifikationen/Betriebsdaten der Solarstromanlage inkl. der Einspeisung
 - Kopie des Vertrages zwischen ewz und Nutzungsberechtigte
17. Die Eigentümerin verpflichtet sich, alle obligatorischen Bestimmungen aus diesem Vertrag auf jeden weiteren Rechtsnachfolger und auf jeden weiteren Nutzenden zu übertragen.
18. Soweit in dieser Vereinbarung nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des OR und die örtlichen Erlasse.



19. Der vorstehende Vertrag über die Dachbenützungsvereinbarung wird vier gleichlautenden Exemplare ausgefertigt sowie unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung beider Parteien.

20. Gerichtsstand ist die Stadt Zürich.

Zürich,

Zürich,

Stadt Zürich Immobilien-Bewirtschaftung
Vertragsmanagement

Muster AG

XX , Direktor

Hans Muster, Geschäftsführer

Beilage: