

# 光伏电站屋顶租赁合同

合同编号:【 】

甲方（出租人）:【农户】

乙方（承租人）:【项目公司】

证件类型: 身份证

法定代表人:

证件号码:

统一社会信用代码:

联系地址:

联系地址:

联系电话:

联系电话:

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，遵循平等、自愿、公平、诚信原则，就乙方租赁甲方房屋屋顶、宅基地等场所资源安装户用光伏发电系统达成以下合同条款，以资信守。

## 第一条 定义与解释

除非本合同另有约定，本合同项下的术语具有以下含义：

1.1 “户用光伏系统设备”/“电站设备”指乙方根据本合同约定在甲方项目场所安装的户用光伏发电系统设备，连同其任何主件、部件、附加件、固定件及其任何替换和更新物在内的全部光伏发电系统设备资产。具体以本合同第 2.3 条所列电站设备清单为准。

1.2 “电站”或“光伏电站”指本合同项下的户用光伏系统设备形成的电站资产。

1.3 “租赁期”指自起租日起至本合同约定的租赁期限届满（含续租期）或本合同终止之日止的期间。

1.4 “EPC 方系统”/“系统”指 EPC 方开发的、由 EPC 方管理、使用的户用光伏系统业务运营软件，形式包括但不限于电脑端、移动应用端及相关第三方软件/程序等，包括最新版本及后续的所有扩展升级。

1.5 “购售电协议”指乙方与建站地所属电网公司签订的，约定电站发电并入电网以及获取并网发电收益的相关合同，以实际签署的名称为准。

1.6 “电费收款账户”指乙方在相关银行开立的银行账户，该账户为购售电协议项下收取电费收入的唯一收款账户。

1.7 “电站毁损”/“毁损”指电站连续三十（30）日不发电或在任一百六十五日（365）日期限内累计九十（90）日不发电的（以逆变器载明的数值或电表走字为准），或电站被人为损坏、盗窃、灭失的。合同其他条款另有约定的，从其约定。

1.8 “日”指公历日。

## 第二条 租赁内容

2.1 甲方愿意提供其合法持有的房屋屋顶及/或户内闲置用地（以下简称“项目场所”）供乙方安装户

用光伏电站项目（以下简称“电站”），乙方愿意租赁甲方提供的项目场所用于安装电站。甲乙双方按照第4.1条约定共享电站收益。

2.2 甲方向乙方提供其合法持有的位于\_\_\_\_\_的项目场所供乙方安装电站。

2.3 乙方租用甲方项目场所后将利用该场所建设户用光伏电站，电站设备产品名称、配置、组件功率、组件数量等信息如下：

| 产品名称                        | 配置                    | 组件功率<br>(瓦) | 组件数量<br>(块) | 装机容量<br>(千瓦) | EPC 方          |
|-----------------------------|-----------------------|-------------|-------------|--------------|----------------|
| 户用光伏系统设备                    | 光伏组件、逆变器、配电箱、线缆、支架等辅件 |             |             |              | 北京尚方智慧清洁能源有限公司 |
| 电站设备总成本：_____元，大写人民币_____元整 |                       |             |             |              |                |

2.4 电站上网模式为全额上网。

第三条 租赁期限

3.1 本合同租赁期为自起租日（含当日）起算二十（20）年，起租日为光伏电站并网验收完成之日。20 年到期后，如甲方在租赁期限届满前一个月内未以书面方式通知乙方不再续租的，则视为双方同意按照本合同约定自动续期五（5）年。双方认可电站安装期间为免租期。

3.2 二十五（25）年期满后，电站免费赠送给甲方（或其合法继承人），电站所有权及此后电站的全部发电收益均归甲方（或其合法继承人）所有。

第四条 租金结算及发电收益分配方式

4.1 本合同项下租金来源为电站的发电收益。租赁期内，基于甲方在本合同项下未发生任何违约情形的前提，甲方有权获得该电站电费收入的【 %】作为其出租项目场所的租金收入（以下简称“甲方租金”）。除甲方租金外，电站的剩余电费收入（以下简称“乙方收益”）均归属于乙方。特别的，光伏电站并网之日起至起租日期间，电站产生的发电收益（如有）由甲方和乙方按照本款约定的比例分配，并在第一个收益结算日一并结算。

4.2 租赁期内，电站的发电收益自起租日开始计算，发电收益每月结算两次，具体如下：收益结算日为（1）购售电协议约定的电费收款账户首次收到电费收入后的当月 10 日-15 日（该区间内的任意一日，下同）、20 日-25 日（该区间内的任意一日，下同）及（2）此后每个自然月的 10 日-15 日、20 日-25 日。双方特别确认，如遇第 4.5 条所述收款异常情形，导致电费收款账户未及时足额收到电费收入，则自电费结算机构首次以任何方式支付电费收入的次月起每月 10 日-15 日、20 日-25 日亦构成收益结算日。

受限于电站所在地政策及乙方不可控的其他客观因素（包括但不限于电网结算机构支付进度延迟等），电站的发电收益实际支付周期不定，但乙方保证甲方至少每半年可以收到一次租金。

为避免疑义，若电站在任一收益结算日无电费收入可支付的（即电站在对应收益结算期末收到电费收

入)，则该收益结算日的甲方租金和乙方收益均为零。

4.3 根据甲方与运维方签署的《综合服务协议》，在甲方遵守本合同约定及配合运维方（北京尚方智慧清洁能源有限公司）运维的前提下，运维方保证，租赁期内，甲方取得的平均租金不低于【 】元/年/板。

4.4 甲方指定如下银行账户用于收取甲方租金（以下简称“甲方指定账户”）：

开户行：【】

户名：【】

银行账号：【】

4.5 双方同意，除本合同另有约定外，本合同项下电站在租赁期内所形成或取得的全部电费收入（包括但不限于售电收益、补贴款及其他应收款项（若有））均应作为电站收益进行分配。在租赁期届满或本合同终止（包括提前终止）的情况下，如因电费结算机构（如国家电网、地方电网等）或乙方不可控的其他原因导致相应电费收入结算迟延、归属于租赁期内产生的电费收入于租赁期届满或本合同终止日后才支付至电费收款账户的（统称“收款异常情形”），该等归属于租赁期内产生的电费收入应同样根据本第四条约定进行划付和分配，该等情况不视为乙方违约。

## 第五条 电站安装、运维及保险

5.1 双方一致同意电站设备应在甲方的项目场所安装，该项目场所地址与光伏电站的备案并网地址一致。EPC方负责本合同项下电站涉及的踏勘、设计、运输、安装、调试、协助并网等服务并承担相关的费用、成本及安装风险，甲方需根据EPC方的合理要求提供必要的协助。如因甲方原因未在合理期限内完成上述任一事项，导致电站不能及时完成安装或并网验收的，乙方有权解除本合同。

5.2 乙方负责就本合同项下电站向能源主管部门等机构申请并完成户用光伏发电备案、验收及并网有关的手续办理事宜（包括签署购售电协议），以获取并网发电收益。

5.3 电站并网后连续正常发电三（3）日（以逆变器载明的数值或电表走字为准），即视为光伏电站完成交付及并网验收，并以电站并网后连续正常发电的第三日作为双方确认的光伏电站并网验收完成之日。

5.4 租赁期内，乙方指定北京尚方智慧清洁能源有限公司作为电站运维服务的唯一服务商，负责本合同项下电站并网后的运营维护（包括电站的维修、维护、保养等服务）等一站式服务，租赁期间的运维费由乙方或电站所有权人承担，甲方无需支付。运维方提供的运维服务期限覆盖租赁期。

5.5 租赁期内，运维方将作为投保人以电站所有权人为第一受益人为电站投保。鉴于运维方为电站提供运维服务，并且已就自然灾害可能造成的电站风险向保险公司进行投保，因此，租赁期内，根据甲方与运维方签署的《综合服务协议》，非因甲方原因导致光伏电站毁损、灭失或乙方发电收益受损或导致电站对第三人造成人身伤亡和财产损失的，甲方无需承担任何赔偿责任，由运维方负责采取向保险机构索赔等措施以解决问题，保险金不足以赔付的，由运维方承担。

## 第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方有权依据本合同的约定获得租金收益。

6.2 甲方有权联系运维方并要求其对电站进行合理维护和保养。

6.3 甲方有权监督和要求乙方（或其指定方）在安装和运维周期内为电站/电站设备购买相应保险。

6.4 甲方应为乙方或其指定方的踏勘、设计、施工、运维、改造等工作提供便利与必要条件。

6.5 甲方保证对光伏电站所在的项目场所享有合法的所有权/使用权，且未设定任何抵押或第三方权利等，不存在权利负担或权利瑕疵，不存在任何矛盾纠纷（包括但不限于权属纠纷、相邻权及采光权纠纷），如有均由甲方解决并承担责任；甲方应提供相应的产权证明文件（房产证、宅基地证、身份证、户簿等等）。除第 6.11 条另有约定外，租赁期限内，如发生甲方丧失房屋所有权或宅基地使用权，或前述权利存在瑕疵等情形且无法保障乙方继续承租的利益时，甲方应按本合同第 8.1.3 条约定的当期提前购买价格向购买电站。

6.6 租赁期限内，甲方应协助乙方及运维方顺利地进行相关维护工作以保证电站安全运行，如设备发生故障、损坏和丢失，甲方应在得知此情况后立即通知乙方及运维方，并配合乙方及运维方对设备进行维修与维护。如电站因第三方原因导致毁损、灭失或导致对第三人造成人身伤亡和财产损失的，甲方配合乙方及运维方向第三方索赔；如电站因不可抗力毁损、灭失或对第三人造成人身伤亡和财产损失的，双方互不承担违约责任，甲方配合乙方及运维方提起保险理赔。如因甲方原因导致光伏电站发生毁损、丢失或灭失或导致电站对第三人造成人身伤亡和财产损失的，由甲方承担相应赔偿责任。

6.7 甲方不得自行挪动、更改、拆除、损坏或接触电站设备，以避免可能存在的风险，如因甲方擅自挪动、更改、拆除、损坏或接触设备导致任何人身伤亡或财产损失，由甲方自行承担相应责任；如影响电站发电的，甲方应承担相应修理费用，修理期间的发电损失由甲方赔偿。

6.8 甲方不得关停电站、拉闸或对电站进行操作，不得阻碍或不配合乙方或乙方指定的第三方对电站进行安装调试、后续维修、运维，不得有在电站上晾晒衣物、遮挡（包括但不限于栽种树木、拉设电线）或其他减少电站发电收益的行为，如有前述行为，应按照电站理论发电量可获得的收益赔偿乙方损失。

6.9 租赁期限内，甲方若将电站所在房屋或宅基地进行出售、出租、抵押或设置第三方权利、或因继承导致房屋所有权/宅基地使用权发生变化的，或甲方作为电站房屋/宅基地的使用权人知晓电站所在房屋或宅基地出现上述情形的，甲方应当保证电站正常运行及本合同项下乙方权利不受影响，如因此导致本合同无法履行的，甲方应按本合同第 8.1.3 条约定的当期提前购买价格购买光伏电站。

6.10 租赁期限内，甲方如需翻新、扩建房屋或搬迁的，应提前通知并与乙方协商，同等条件下甲方优先选择运维方作为拆装服务方；自起租日起五年后如需拆装电站，由运维方提供一次免费拆装（见甲甲方与运维方签署的《综合服务协议》），其余情形由甲方自行承担费用。因甲方翻新、扩建房屋，导致电站无法发电的期间内，甲方不享受租金收益，同时租期同步延长。如甲方超过六（6）个月仍不能提供合适屋顶安装电站的，甲方应当按照前述事件发生时（即因前述事件导致电站不能产生收益之日）对应的提前购买价格购买电站并在前述事件发生之日起六（6）个月期限届满后五（5）日内付清。

6.11 租赁期内，如电站安装所依附的房屋或土地被政府征收、征用、拆迁的（以下简称“不利变化情形”），甲方应立即告知乙方，同时甲方应选择如下任一种方案并予以执行：

（1）方案一：选择购买电站并书面通知乙方，购买价格（含税）为不利变化情形发生时（即因前述事件导致电站不能产生收益之日，下同）对应的提前购买价格，甲方付清提前购买价款后电站及政府补偿（如有）均归甲方所有。

（2）方案二：甲方未选择购买电站的，则甲方应与乙方相互配合申报本电站价值，积极争取政府补偿。若甲方选择本方案的，甲方须同时履行以下义务：

1）全权委托乙方或乙方指定的第三方参与本电站与政府处理补偿事宜，并积极配合申报并提供相关文件，甲方应按照乙方要求将电站与甲方房屋或房屋宅基地一起申报补偿；

2）未经乙方事先书面同意，甲方不得单方与政府就电站相关的任何事宜达成补偿方案或签署相关合同；

3）取得电站补偿款后，甲乙双方按照甲方 20%、乙方或其指定方 80%的比例分享电站补偿款，电站由乙方或其指定方负责拆除并取走。若最终关于电站的补偿款高于不利变化情形发生时对应的电站提前购买价格的，与该提前购买价格等值的部分按上述比例分享，超出部分全部归属甲方享有；

4）如甲方履行前述全部义务，则乙方同意：即使最终未取得政府补偿，亦不追究甲方责任。若甲方违反方案二项下任一项义务的，乙方有权要求甲方立即按照不利变化情形发生时的电站提前购买价格购买电站并在乙方通知后 5 日内付清。

## 第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方负有向甲方支付租金的义务。

7.2 乙方或其指定方负责光伏电站的踏勘、设计、安装及运维等工作并承担相应成本。

7.3 乙方或其指定方有义务对电站设备和电站质量负责。

7.4 乙方应积极配合向相关机构申报电站补贴等收益，并及时续签购售电协议（如需）以继续获取并网发电收益。

7.5 乙方不得以甲方名义去办理任何的贷款、担保业务。

7.6 除第 4.1 条约定的电费收益外，乙方有权获得光伏电站产生的全部核证自愿减排量（即 CCER，如有）及其相关的碳排放交易权益，甲方应积极协助获取该等权益。

7.7 乙方有权对甲方交付的房屋的屋顶防水等问题进行检查，若存在漏水问题，乙方应负责修缮好再交付甲方。

7.8 若在光伏电站相同地点安装其他能源或储能设备的，乙方享有同等条件下的优先安装权/合作权。

7.9 电站运营期内，乙方或乙方指定的第三方有权对电站进行运行维护及必要的技术改造。

7.10 如光伏电站在保险范围内发生全损、推定全损、灭失、被盗抢等无法继续使用等情形的，保险对

光伏电站的理赔金归电站所有权人所有，同时本合同终止，乙方无需向甲方继续履行合同义务且无需因此承担违约责任。

7.11 因电站原因导致甲方屋顶或遮挡破损漏水的，由乙方或乙方指定的第三方（EPC 方/运维方）负责维修，并承担维修费用，但由于甲方疏于管理导致房屋毁损的，应自行承担相关损失。

7.12 租赁期限内乙方有权将项目场所转租给其他第三方，乙方应事先告知甲方相关事宜，且乙方不得超越本合同的范围与第三方签订转租协议。

## 第八条 提前终止

8.1 租赁期内，甲方有权申请购买电站，经乙方及电站所有权人书面同意且满足下列全部条件（乙方同意豁免的除外）后，本合同将在之后的电站所有权人书面通知载明的日期（以下简称“提前支付日”）提前终止：

8.1.1 甲方在本合同项下未有违约情形发生或存续；

8.1.2 甲方至少提前三十（30）个工作日在 EPC 方系统内向乙方提交申请；

8.1.3 甲方在提前支付日前向乙方或其指定方支付下列全部款项：1）截至提前支付日的全部应付未付款项（如有）；2）提前购买价格；3）因提前购买产生的税款及其他费用（如有）。提前购买价格计算公式为：

$$\text{提前购买价格} = \sum_{t=1}^n \frac{X_t}{(1+0.015)^t}$$

其中，t 的区间范围为[1, n]。其中交易日于起租日所在季度的下一季度对应的“t”值为 1；交易日于起租日所在季度的下下一季度对应的“t”值为 2，以此类推，直至租赁期终止日所在季度（即t=n）。

该公式中，每期  $X_t$  的计算公式为： $X_t = \text{【】} * (1 - \text{累计季度衰减率}) - \text{【】}$ 。“累计季度衰减率”是指自起租日所在季度（含）起至第 t 期所在季度（含）的所有季度的季度衰减率加总数，“季度衰减率”按照如下方式计算：自起租日起，首年的季度衰减率为 0.25%，以后每年的季度衰减率为 0.1%。各期对应的电站提前购买价格根据甲方申请购买电站的时间对应的期数确定。为免疑义，起租日满 3 年后的首个连续 3 个自然月为第 1 期，其后各期以此类推。

8.1.4 起租日起满三（3）年甲方方可申请。

8.2 乙方按照第 8.1 款收到所有应收款项后，本合同提前终止，电站所有权按照届时现状转移给甲方，并由电站所有权人在 EPC 方系统内向甲方出具《所有权转移通知书》。

8.3 如甲方未在合理期限内配合乙方或其指定方履行合同义务、或明确表示或以自己的行为表明不履行以下行为（包括配合完成电站安装、接收及验收，配合办理完毕电站备案并网手续等）导致合同目的无法实现的，乙方有权选择终止本合同并有权要求甲方承担相应违约责任。

8.4 因甲方原因导致本合同提前终止的（包括 20 年期满后甲方选择不续租），乙方有权要求甲方按照第 8.1.3 条项下约定的提前购买价格购买电站，同时甲方须承担因购买而发生的增值税等税费。

8.5 本合同根据上述约定终止的，双方无需就本合同终止事宜另行签署书面协议。

## 第九条 违约责任

9.1 本合同对双方均具有法律约束力。任何一方未能履行其在本合同项下的任何义务和承诺，或者其在本合同项下向另一方所作出的陈述、保证或所提供的资料不真实、不完整、不准确的，均构成该方在本合同项下的违约，违约方应依法或根据本合同约定承担违约责任。

9.2 甲方理解并认可，乙方及其指定第三方在本合同签订后为电站开发事宜投入了大量资金、设备、人力等，本合同若解除将导致乙方遭受损失，因此未经乙方书面同意，甲方不得解除本合同。

9.3 甲方违反本合同任何条款约定的，乙方有权停止支付甲方租金、要求甲方限期改正、要求甲方赔偿改正前乙方应得的发电收益；甲方未按乙方要求改正的，乙方有权采取以下任何一项或多项措施：（1）立即向甲方发出书面通知，解除本合同（本合同自乙方书面通知载明之日自动解除）；（2）要求甲方赔偿乙方由此遭受的损失；（3）要求甲方按照违约行为发生时的提前购买价格购买电站；（4）要求甲方立即返还相应或全部电站设备，甲方同意乙方可无须经司法程序直接取回相应或全部电站设备并进行处置，由此产生的相关费用及损失由甲方承担；（5）法律允许及本合同约定的其他救济方式。

9.4 乙方违反本合同任何条款约定的，甲方有权要求乙方限期改正；乙方不予改正的，甲方有权采取以下任何一项或多项措施：（1）要求解除本合同；（2）要求乙方赔偿甲方所遭受的全部直接经济损失；（3）要求乙方拆除电站；（4）法律允许及本合同约定的其他救济方式。

9.5 任何一方逾期支付本合同项下任何款项的，每逾期一天，按照应付款项的万分之六向守约方支付违约金。

## 第十条 补充说明

10.1 本合同项下甲方的一切责任、义务均具有连续性，对其承继人、其房屋代理人、接管人、受让人等均具有完全的法律约束力。若甲方被宣告失踪、宣告死亡或者全部/部分丧失民事行为能力、死亡、被采取强制措施或依法限制人身自由的（统称“特定事件”），甲方的财产代管人或民事义务继承人应及时以书面方式通知乙方其身份，并承诺其自愿承继甲方的权利和义务。自特定事件发生之日起，甲方的财产代管人或民事义务继承人未在三十（30）日内以书面方式通知乙方其身份，或未在六十日（60）日内办理完毕相关承继手续的，或其拒绝履行本合同项下甲方义务的，则乙方有权根据本合同第九条约定处理。

10.2 本合同项下电站所有权转移至甲方后，乙方应积极协助并配合甲方（或其合法继承人）做好收益结算，于电费收款账户收到电费收入后，乙方应按照第 4.2 条约定的收益结算日将该账户收到的全部电费收入支付至甲方（或其合法继承人）指定账户。

## 第十一条 通知及送达

除另有说明外，本合同项下的任何通知应以系统通知、短信通知、信函、专人直接送达或电子邮件作出。双方同意，EPC 方系统发出的系统通知、短信通知以及本合同首页所载的双方住所地、联系地址、联系人、联系电话、电子邮箱等信息适用于双方于本合同项下的所有通知以及就本合同发生纠纷时相关文件和法律

文书的送达，以及争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

## 第十二条 合同生效及权利义务转让

12.1 本合同自双方通过线上签约平台点击确认（即甲方和乙方使用经实名认证的有效电子签名或电子印章签署本合同）后生效。

12.2 乙方有权将其在本合同项下的部分或全部权利、债权予以转让、质押给第三人，电站所有权人有权将电站转让、抵押给第三人或设定其他权利负担，而无需另行取得甲方同意，但不得因此损害甲方利益。

## 第十三条 适用法律和争议解决

13.1 本合同受中华人民共和国法律管辖并按照中华人民共和国法律解释。

13.2 与本合同有关的任何争议，如协商不能解决的，任何一方有权向乙方住所地有权管辖的法院提起诉讼。争议期间，双方仍应继续履行未涉争议的条款。

双方特此声明，其已仔细阅读本合同，并完全知悉和同意其中的约定，签署本合同及履行本合同是其独立真实的意愿，并同意本合同其中一方或双方以电子数据形式或盖章进行签署。EPC 方系统所生成和保留记载的相关电子数据及交易记录，以及乙方制作或保留的相关电子及纸质单据、凭证、记录等资料，均构成有效证明本合同双方之间权利义务关系的确定证据。

（以下无正文）

甲方（签字）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方（盖章）：

日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

