



3055 Clearview Way, San Mateo, CA 94402
T (888) SOL-CITY F (650) 560-6460 SOLARCITY.COM



概要

业主姓名及地址: 房产共有人 (如有请填写): 安装地点: 安装商执照:

预计太阳能发电量

首年发电量

首次合同期总发电量

付款条件

美元

签订合同时付款

美元

安装开始付款

美元

建筑检查后付款

美元

第一年预计每度电价:

年增长量:

第一年预计每月支付租金:

SolarCity (以下简称为“太阳城”) 对承租人的承诺:

- 根据太阳能电站租赁协议 (下称“本协议”) 规定, 太阳城将免费为承租人的太阳能系统 (包括逆变器) 提供投保、维护及修理服务。
- 根据本协议规定, 太阳城将免费为承租人的太阳能系统提供每周 7 天*24 小时的在线监控服务。
- 根据本协议规定, 太阳城在电站未达到保证产电量时提供退款服务。
- 根据本协议规定, 协议终止, 太阳城将负责修复承租人的屋顶并保证不产生漏水现象。
- 根据本协议规定, 当承租人搬家时, 承租人有权将有关本协议的权利义务转移给新业主。
- 当承租人搬家时, 承租人可以提前以折扣价将剩余款项 (如有) 付清。

首次合同期限届满, 承租人可以选择:

- 太阳城免费为承租人移除屋顶太阳能电站。
- 与太阳城签订新合同, 以最新技术将承租人屋顶的太阳能系统进行升级。
- 选择与太阳城重新签订分为两个 5 年的 10 年期合同;
- 承租人未行使上述选择权时, 本协议将自动转换为 1 年期合同, 并将按照当

地电力公司平均电费的 90%收取租赁费。

根据本协议，承租人对支付预付款和太阳能电站权利义务的转移享有如下权利：

1. 概述

该份太阳能电站租赁协议 (SolarLease) (下称“本协议”) 是承租人和太阳城 (下称“我们”, 包括太阳城的权利义务继承者及被委托人) 就租赁太阳能系统达成的协议。太阳城将根据承租人在前面填写的地址为承租人安装太阳能系统。在本协议中, 上述地址将用来指代承租人的“房产”或“住宅”。本协议由 11 页合同正文和 3 个附件组成, 附件的适用因承租人所在的州不同而有所区别。本协议将根据《联邦消费者租赁法案》及其它适用法律进行披露。太阳城将为承租人提供产电量保证和有限质保 (下称“有限质保”)。有限质保请见本协议附件 2。太阳城将为承租人提供一份“太阳能系统操作和使用指导手册”(下称“指导手册”), 该份指导手册将包含有关系统操作、维护和服务的重要信息。本协议是具有约束力的法律文本, 请仔细阅读包括附件在内的所有条款。如承租人未能履行本协议规定的义务, 承租人将可能丧失对太阳能系统的权利。如承租人对该协议有任何问题, 可咨询太阳城的销售顾问。

2. 租赁条款

太阳城同意将太阳能系统租给承租人__年 (__个完整的日历月)。如太阳能电站并网日不是日历月的第一天, 并网日及该月剩下的天数应当包含在租期内。上述期间之和为“租期”。租期始于并网日。并网日是指系统开启并开始产电当日。当太阳能系统具备开启条件时, 太阳城将发邮件通知承租人。

3. 系统参数

4. 租金支付；租金金额

<p>A. 合同签订、安装及太阳能系统通过建筑检查时应当支付的金额</p> <p><u>签订合同时支付金额：</u></p> <p>合同签订时需支付金额： 0 美元</p> <p>运送/安装费： 0 美元</p> <p>合同签订时总安装金额： 0 美元</p> <p><u>安装时需支付金额：</u> 0 美元</p> <p><u>通过建筑检查后需支付金额：</u> 0 美元</p>	<p>B. 月付金额</p> <p>总的租金金额（不包括税款）为：</p> <p>预计平均每月应纳税额为：</p> <p>并网日后首个满月的第一天为首次月租付款日。首次付款日其后每月租金（及相应的税款）应在每月首日支付。</p>
<p>C. 其它费用：</p> <p>如承租人选择从支票账户或储蓄账户自动扣款，则太阳城将为承租人的月账单提供 15 美元的折扣优惠。前述月付款额将是折后月付金额。如承租人不选择从支票账户或储蓄账户自动扣款，将不能享受此种月付款折扣优惠，每月月付款将高于 15 美元。</p>	<p>D. 总付款额 (A+B+C)：</p> <p>上述金额为租赁合同结束承租人的总付款金额。总付款金额包含上述月租金和预计税款共计__。</p>
<p>E. 租赁合同结束时的购买选择权</p> <p>无</p>	<p>F. 其它信息</p> <p>其它租赁条款请见本协议第 2 部分。有关合同终止、购买选择、合同更新、电站维护责任、发电量保证、迟延及违约罚款以及未经太阳城同意禁止转让等条款请见协议下文。涉及安装支付的款项应在安装开始之前立即付款。</p>

5. 租赁义务

(a) 系统、住宅及其他资产的维护

承租人承诺：

- (i) 仅根据有限质保对太阳能系统进行修理，并在太阳城进行修理时提供合作；
- (ii) 在太阳城安装太阳能系统后，保证对树木、灌木及篱笆进行修剪以使太阳能系统能够得到最大光照；

- (iii) 根据有限质保及指导手册的要求, 保持太阳能电池板干净;
- (iv) 不对房屋进行遮住太阳能系统可获得光照的改造;
- (v) 对影响太阳能系统安装的情况负责 (如: 阻断通向屋顶的道路或不移除树木等障碍物);
- (vi) 不移除太阳能系统上的任何标注或识别标签;
- (vii) 在太阳城向承租人发出合理通知后, 允许太阳城在合理判断后对系统进行适当操作以开展检查;
- (viii) 太阳能发电主要用于个人或家庭使用, 不用于对游泳池进行加热;
- (ix) 不采取或不允许任何危害太阳能系统正常运行的行为;
- (x) 当系统出现损坏或不安全因素、遭遇偷盗或改变能源供应商时, 通知太阳城。
- (xi) 签订本协议的人是房屋所有权人;
- (xii) 对太阳城邮寄给承租人的需要签订的文件, 应当在收到文件 7 日内签署;
- (xiii) 保证在太阳能系统的逆变器 80 英尺附近有一个网络接口和标准的电源接口 (承租人自费)。详情请见有限质保第 2 (d) 部分。

(b) 太阳能电站建设、维修、投保及太阳城的其它义务

太阳城承诺:

- (i) 安排对协议双方都合适的日期和时间安装太阳能系统;
- (ii) 根据承租人审查通过的手写计划建设电站;
- (iii) 向承租人提供能够连接网络的电表, 以精确计量太阳能系统所发电量;
- (iv) 如需对系统设计进行重大改变, 太阳城需向承租人通知此种修改;
- (v) 系统建设完成后, 进行清扫 (after ourselves) ?**
- (vi) 根据有限质保对系统进行维修, 维修计划将与承租人合理协调;
- (vii) 在融资交易中为电站的运行和维护提供偿付, 确保太阳城即使在破产的情况下仍能根据租赁合同履行有限质保和维修责任;
- (viii) 不在承租人的房屋或财产上设定抵押。

(c) 房屋修缮或维修

如需对房屋进行修缮或改造, 且此种修缮改造可能影响太阳能系统的运作 (如对房屋的修缮和改造发生在房屋屋顶), 承租人应根据有限质保的要求对太阳能系统进行移动或改变安装地点。

(d) 自动付款、费用及迟延履行金

除本协议已就有关支付款项达成的协议之外, 承租人同意进行如下支付:

- (i) 自动付款折扣: 如使用自动付款, 每月将享受 15 美元的优惠折扣。如承租人未使用支票账户和储蓄账户自动支付每月应付款, 承租人将不能享受 15 美元的月优惠折扣;
- (ii) 退票费: 在承租人的银行账户拒绝支付时, 太阳城将收取 25 美元 (或法律规定的其它较低金额) 的退票费;
- (iii) 迟延支付罚款: 发生迟延支付, 将需按照 12% 的年息或其他更高的利率支付罚息; 且
- (iv) 产品更换费: 本协议签订后, 太阳城开始安装施工之前, 如承租人需要选择太阳城提供的其它产品 (如能源采购、预付款形式的太阳能租赁等), 承租人将需要支付 250 美元的产品更换费。

(e) 保险

太阳城应对太阳能系统可能遭受的一切损害进行投保，除非（i）此种损害的发生是因承租人的疏忽；或（ii）承租人蓄意损害太阳能系统。

(f) 预估税

根据本协议的规定，承租人同意按月支付太阳能系统适用的任何销售税或使用税。如本协议就合同到期提供了太阳能系统的购买选择权，承租人同意支付未来购买太阳能系统发生的税费。承租人还同意支付所在地区要求的任何个人房产税(as invoiced)。本协议合同期内预计承租人需支付的税款总额为__。

(g) 禁止变更

除太阳城书面同意外，禁止对太阳能系统进行任何可能导致有限质保无效的改变、改进、修改、添附或其他行为。承租人对太阳能系统进行的任何改变、改进、修改及添附将归太阳城所有。

(h) 场地使用权

(i) 授予太阳城及其员工、代理机构和承包商合理进入房产以：(A) 进行系统安装、建设、运营、行使所有权、修复、移除和更换、系统添附或系统所在地的附属设备安装；(B) 行使太阳城对租赁合同和太阳能系统的权利；(C) 安装、使用和维护电线、逆变器和电表以使太阳能系统能够和房屋和/或电网分布式系统连接；或(D) 采取其他与建设、安装、运营、维护、移除或维修系统有关的合理措施。该场地使用权应在本协议终止后 90 天内有效，以使太阳城有时间移除太阳能系统。太阳城为商业目的行使场地进入权时，应合理通知承租人。

(ii) 承租人应确保太阳城的场地使用权，并禁止干扰或禁止任何第三方干扰此种权利或场地的使用。承租人承认太阳能系统并非房屋固定装置，太阳城有权开具 UCC-1 融资报告或固定备案以行使其对系统的所有权。

(i) 赔偿条款

在法律允许的最大范围内，承租人应确保太阳城及其雇员、管理人员、董事、代理、继承人及委托人免于承担任何（包括来自第三方的）诉求、指控、成本、费用（包括合理的律师费及费用）、损害、责任、罚款、损失、义务、损失、需求以及其他因承租人的疏忽或不当行为造成的负担。因太阳城的疏忽或不当行为造成的上述负担，将免除承租人的赔偿责任。该条款在本协议终止或到期后仍然有效。

(j) 月付款

月付款条款（第 4 条 B 项）就本协议项下支付月租金的义务进行了规定。承租人承诺，本协议项下的租赁为净租赁，且根据本协议所产生的租金和其它费用的支付义务应当在任何情况下都是绝对和无条件的。在任何情况下，前款支付义务不得被减少、抗辩、反诉、抵消、扣除或减损，本协议下所有当事人明确知悉上述义务，除发生本协议第 6 条、第 22 条和第 23 条规定的情形外，合同当事人在任何情况下都将持续履行上述义务，履行合同义务人包括合同当事人的继承人。承租人在此承诺放弃拒绝履行或撤销合同的权利、拒绝接受太阳能系统的权利以及为太阳能系统设定抵押权的权利。

6. 太阳能系统安装条件

(a) 太阳城安装和出租的义务

下述条件满足且达到太阳城合理满意时，太阳城将履行其安装和出租太阳能电站的义务：

- (i) 完成 (A) 施工地点的审查（对房屋实体进行深入审查，适当情况下进行土木施工）；(B) 系统的最终设计；以及 (C) 对房产尽职调查以确信房产是否适于有关太阳能系统的施工、安装和运行；
- (ii) 本次租赁获得太阳城融资伙伴的认可；
- (iii) 确认本协议项下月租金计算中有关可再生能源补贴、税收抵免以及减少的金额；
- (iv) 确认太阳城能够获得本协议第 9 条规定的适用补贴；
- (v) 获得必要区域规划、土地使用权以及建筑许可；且
- (vi) 承租人完成太阳城要求的对房屋以及其他设施进行的修缮、改进或改变（如：为保证太阳城能够安全安装太阳能系统，移除大树或对屋顶进行修理）。如上述 (i) 至 (vi) 规定的条件在超出太阳城合理控制范围外，且经太阳城合理判断未令其满意，太阳城终止本协议免责。

(b) 重大情势变更情形下合同双方修改或终止租赁合同的权利

经太阳城确定对房产相关方面的审计错误超过 10%时，相关方面包括：(i) 系统规模；(ii) 系统总成本或 (iii) 系统年产能，租赁协议的任何一方均有权终止本协议，且不用支付罚金。前述租赁合同终止权在 (A) 预计太阳能系统安装日前一周和 (B) 太阳城对系统规模、成本或产电量估计作出书面修正之后一个月，这两个时间点中较早的时间点终止。如租赁合同任何一方均未就 10% 的合同相关变更行使合同终止权，此种变更将作为对租赁合同的修改计入租赁合同。承租人授权太阳城就签订本协议对与电力公司签订的书面手续进行修改或对双方签署的租赁合同进行修改。

7. 保证

承租人承认，太阳城将仅根据本协议附件 2 承担有限质保责任。不存在任何其他有关太阳能系统的安装或系统的性能、可持续性、产能、设计、状态的适销性或适当性的明示或默示的代理、保证。

8. 转移

太阳城通过与银行、大公司和其它大型融资伙伴为承租人的电站提供融资。因此，太阳城将可能就其在本协议中的权利义务转移给其中一家融资伙伴。无需经承租人同意，太阳城可以将太阳能系统和本协议中的权利义务，以及本协议中的任何部分和附件，分配、销售或转移给第三人。

9. 太阳能系统的所有权；税收抵免和补贴

承租人承认，根据《美国统一商法典》，太阳能系统属于太阳城的个人财产。承租人理解并承认，本协议是租赁协议而非销售合同。太阳城完全拥有太阳能系统，包括太阳能系统产生的一切数据。承租人应当保证太阳能系统免于遭受留置、诉求、征收以及其他非因太阳城而产生的法律程序，承租人为上述行为产生的一切

费用应当自行承担。

承租人理解并承认，有关本协议太阳能系统的所有清洁能源补贴、绿色证书、碳排放抵免以及其他非电力补贴的所有权和利益都属于洛杉矶水电局（LADWP, Los Angeles Department of Water and Power），由洛杉矶水电局享有使用权。洛杉矶水电局排他性得享有上述权利和利益，无论此种利益是现时的还是未来的。

承租人理解并承认，所有税收抵免、财政补贴及电费补贴的所有权和利益都由太阳城排他性享受，太阳城排他性得行使上述权利和利益的使用权，无论此种权利和利益是现时的还是未来的。承租人承诺将就太阳城根据太阳能系统申请税收抵免、财政补贴或其他利益提供合理便利。上述利益包括根据法律规定向联邦政府、地方政府或地方电力公司申请补贴或给予太阳城税收抵免、补贴或其他利益。

10. 租赁合同终止前承租人的系统购买权

承租人在租赁合同到期终止前不享有系统购买权。

11. 合同更新

本协议到期终止后，承租人有权选择续租，租期为 10 年，每 5 年签订一次。租赁合同到期前三个月，太阳城将向承租人发放一份续租合同，该合同将根据届时太阳能系统在市场上的公允价值确定新的月租金额。需要续租的，承租人至少应在租赁合同届满前一个月将续租合同表交至太阳城。如承租人对新的月租金额存有异议，租赁合同将在合同到期日终止。如太阳城未收到承租人签订的续租合同表，租赁合同到期后将自动以低于地方电费 10% 的金额续租一年，此种续租将继续进行直至太阳城在合同到期日前一个月收到承租人拒绝续租的指示。

12. 销售房屋

(a) 承租人销售房屋时，对太阳能系统可以采取：

(i) 转移租赁合同以及支付月租金的权利和义务

房屋购买人满足太阳城有关承租人的征信要求的，且在地方电力公司允许的情况下，承租人与房屋购买人签订权利义务转移协议，后者可以承担本协议项下所有的权利和义务。

(ii) 系统转移至承租人新的房产

承租人发生搬家事宜，根据有限质保条款，在同一电力公司管辖范围内，经当地电力公司许可，太阳能系统可以转移至新的房产。承租人应当承担搬迁太阳能系统产生的所有费用，并提供本协议项下相同的场地使用权和所有权，以及太阳城要求的有关新房产所在地的第三方许可。

(iii) 提前支付租金和使用系统的权利

如承租人的房产采购人不能满足太阳城有关租赁太阳能电站的征信要求，但仍想使用太阳能电站，则承租人可以 (A) 提前支付租金（见本协议第 16 条 (g) 款 (i) 项和第 16 条 (g) 款 (ii) 项）；(B) 将太阳能系统的成本添加到购房款中；(C) 要求房产采购人签订权利义务转让协议，以承担承租人对太阳能电站的权利和除支付月租金之外的其它义务。太阳能系统所在地不发生改变，承租人的房屋采购人无需支付月租金，但需承担其它义务。

- (b) 承租人承诺，在发生转移本协议权利义务事由之前的 15 日和 3 个月以内，向太阳城就此事项发出书面通知。通知发出后，太阳城、承租人及承租人房产的买受人将签订书面的权利义务转让协议。除非太阳城书面同意免除承租人履行本协议的权利和义务，承租人仍有义务履行本协议。太阳城签订书面确认书免除承租人承担本协议的权利义务之前，承租人房产的买受人发生违约的，承租人应当承担违约责任。太阳城与承租人以及承租人的房产买受人就租赁合同权利义务的转移签订书面协议之后，承租人在本租赁协议项下的权利义务将被免除（前提是太阳城同意承租人的房产买受人可以作为承租人在租赁合同中权利义务的受让人）。
- (c) 承租人销售房产且未能满足前款（a）项的规定，则构成违约。下文第 12 条（a）款对承租人委托人（estate）或继承人销售房产进行了规定。
- (d) 除前文规定的情形之外，在获得太阳城的书面同意之前，承租人不能将其根据本协议享受的权利义务进行转租、委托、销售、抵押或以其他方式进行转让。禁止承租人不合理得隐瞒其转让权利义务的行为。

承租人进行房屋销售时的选择：

(i) 转让租赁合同

承租人房产的购买人可以在当地电力公司允许的情况下，签订转让协议，承担承租人的权利和义务。

(ii) 将太阳能系统转移至承租人新的房产所在地

承租人在同一电力管辖范围内搬家，根据有限质保条款，在地方电力公司允许的情况下，太阳能系统可被转移至承租人新的房产所在地。承租人需支付因改变系统安装地产生的所有费用，同时行使或准予太阳城以安装太阳能系统为目的的地役权。承租人还需提供太阳城要求的有关新安装地点的第三方许可或授权。

- (b) 承租人承诺，转移其在租赁合同项下的权利和义务之前 15 日至 3 个月之内，给予太阳城书面通知。在此种情况下，承租人及其房产买受人以及太阳城需签订三方权利义务转让协议。除非太阳城就免除承租人的义务作出书面决定，承租人仍需履行其在本协议项下的义务。在太阳城尚未签订上述书面免除承租人义务决定之前，如房屋买受人发生违约，则承租人需对太阳城承担违约责任。太阳城与承租人的房屋买受人签订书面权利义务转让协议之后，承租人按照租赁合同对太阳城承担的义务将被免除。
- (c) 承租人在不满足上述（a）款任何条件下销售房产，则构成对本协议的违约。第 12 条（a）款包含承租人委托人（estate）及继承人进行的房屋销售。
- (d) 除前文规定的情形之外，在获得太阳城的书面同意之前，承租人不能将其根据本协议享受的权利义务进行转租、委托、销售、抵押或以其他方式进行转让。禁止承租人不合理得隐瞒其转让权利义务的行为。

13. 毁损或灭失

- (a) 除因承租人疏忽大意或蓄意破坏造成太阳能系统损坏之外，太阳城将承担太阳能系统遭受的所有损失、毁坏、盗窃、破坏或其他类似情形的风险。除非本租赁协议明确说明，太阳能系统遭受的任何损失、毁坏、偷盗或破坏都不将免除承租人根据本协议应当承担的义务，包括支付月租金的义务。

- (b) 如太阳能系统遭受损失、毁坏、盗窃、破坏或其他类似影响太阳能系统的情形，且承租人不存在对租赁合同的违约，则承租人仍应继续按时支付月租金及进行其他租赁合同规定的支付，并在太阳城根据有限质保对太阳能系统进行自费维修时，提供合作。

14. 责任限制

(a) 无间接损害

太阳城对承租人承担的责任仅限于直接的和实际发生的损害。承租人同意，本协议双方无论在任何情况下都不对具有间接性、偶然性、惩罚性、典范性、特殊性或非直接性的损害承担责任。

(b) 实际损害

除本协议第 5 条 (j) 款规定的情形外，本协议双方对另一方承担责任的最高金额均不超过本协议第 16 条 (g) 款的规定。因安装或运营太阳能电站对承租人的房产、所有物或其他财产造成的损害，有关赔偿按照第 6 条 (c) 条有关有限责任的规定执行。

15. 违约

发生如下情形，构成承租人违约：

- (a) 承租人未按时支付且迟延连续超过 10 天；
- (b) 承租人未能按照本协议的约定履行重要义务（包括不为某些行为的约束义务），且在太阳城发出书面通知后，此种违反连续超过 14 天；
- (c) 承租人或其担保人为开展本租赁提供了错误或误导性的财务信息或其他信息；
- (d) 未经太阳城书面同意，承租人将其根据本租赁协议的权利义务或者太阳能系统指派、转移、转租、销售或设定负担；
- (e) 出现承租人或任何担保人为债权人的利益转让财产、认可债权人无力偿付、主动申请破产或承租人、担保人或债权人被申请破产的情形，承租人及其担保人被法院判决破产、无力偿付或承担实质相似的其它后果的。

16. 违约赔偿责任

如出现违约，太阳城可以采取以下一种或多种措施进行救济。根据法律规定，太阳城在发出通知后，在采取下述任何行动前，将给予承租人一定的时间。太阳城可以：

- (a) 终止租赁合同并取消承租人占有和使用太阳能系统的权利；
- (b) 停止履行本租赁协议项下的义务；
- (c) 采取任何合理的措施纠正承租人的违约行为或避免自己的损失；承租人应当赔偿太阳城采取前述行为进行的支付，且此种赔偿是即期的；
- (d) 要求承租人自费将系统返还给太阳城或以其他合理的方式归还；

- (e) 诉诸于适当的法院程序，以强制要求承租人履行本租赁协议或承担赔偿责任；
- (f) 通过法律程序或自助将系统断电、关闭或收回，太阳城采取上述行为应当以和平的方式进行，同时不能违反法律规定；
- (g) 将系统不工作的情形告知电力公司，同时说明不再使用净计量电表计量；
- (h) 在将系统和电力公司电网重新连接或重新连接或开启因承租人的违约已被断开或关闭的系统时，向承租人收取合理的连接费用；
- (i) 向承租人收取(i)未支付的月租金、税款、滞纳金、罚金、利息以及其他任何应付款或前款，以及(ii)未支付的总租金余额，每笔支付按照每年 %的折扣打折，及(iii)合理补偿，下述损失或利得缴纳 35%税款之后的净额(A)系统成本(包括安装费用)30%的投资税收抵免；及(B)系统成本(包括安装费用)85%部分的5年加速折旧利润，以及根据本租赁协议第9条太阳城任何可得利润的损失(太阳城在进行此项索赔前，会给承租人提供一份详细的补贴计算明细)；或
- (j) 使用根据本租赁协议或者法律规定的其它救济措施；
- (k) 承租人同意支付太阳城因纠正承租人的行为或违约所支付的合理开支。承租人同时同意支付因提前终止本租赁协议导致太阳城提前收回太阳能系统所产生的成本和费用。采取上述一种或多种救济措施，不应当被理解为太阳城放弃其采取其他救济措施的权利。承租人违反本租赁协议约定，而太阳城并未采取任何救济的情形，并不意味着太阳城将不对承租人后续的违约行为采取救济措施；
- (l) 如承租人不按照租赁协议的要求支付任何到期款项，太阳城可以向信用记录机构(政府信用部门)提交承租人不良信用记录报告。

17. 系统拆除和回收

租赁合同到期或租赁协议终止，承租人未续签合同或未行使购买选择权(如有)，且未出现违约情形，则承租人需在90日内拨打本租赁协议附件2第7条所列太阳城的联系电话，以使太阳城能够在合理的时间自行安排系统拆除。

18. 法律适用；争议解决

请仔细阅读本条。

选择仲裁意味着放弃诉诸法院的权利，包括选择陪审团和参与集体诉讼及其他类似程序的权利。在仲裁程序中，争议将由仲裁员解决，而不是法官或陪审团。承租人房屋所在州的法律在不与法律原则冲突的情况下，对本协议适用。太阳城及承租人同意，双方之间的任何争议将通过仲裁解决。

太阳城及承租人选择按照美国司法仲裁调解服务有限公司规定的《**集团仲裁规则**》(下称“规则”)，开展仲裁，其中包括选择仲裁员，即太阳城及承租人双方在仲裁开始之日起30日内共同选择一位中立的仲裁员。仲裁受《联邦仲裁法案》(《美国统一法典》第9条)的管辖。本协议任何一方均可通过向美国司法仲裁调解服务有限公司提交仲裁申请来发起仲裁。如需了解有关仲裁的更多详情，请拨打美国司法仲裁调解服务有限公司的地区电话或访问其网站：www.jamsadr.com。仲裁所在地应当选择离承租人最近的地方。如承租人所在县没有美国司法仲裁调解

服务有限公司的分部, 太阳城将就近选择离承租人所在地最近的美国司法仲裁调解服务有限公司分部所在地。

如承租人申请开始仲裁程序, 应在申请时首先支付 125 美元。对于超过 125 美元以外的其它费用, 将由太阳城来承担。如太阳城申请开始仲裁程序, 其需承担发生的所有仲裁费用。太阳城将负担自己的律师费和所有成本, 但当承租人在仲裁中获胜或仲裁裁决结果比太阳城最后一次书面承诺要更加有利于承租人时, 承租人应当承担承租人的律师费和成本。为就仲裁裁决和太阳城的书面承诺哪个更加有利于承租人进行裁决时, 承租人聘请律师的费用和成本不应当被包含在签署费用之内。

只有涉及太阳城和承租人的纠纷才能诉诸仲裁。争议应当以自然人或公司的个体为基础进行解决 (即非集团性或代表性)。仲裁员对非本协议一方的诉求将不能做出裁决。当任何本协议任意一方发起仲裁程序时, 本协议任意一方或其他任何人不能将仲裁以集团诉讼、集团仲裁、私人检察长诉讼或其他代表诉讼以承租人或太阳城的名义在任务法院提起。以集团诉讼、集团仲裁、私人检察长或代表诉讼等方式提起的任何诉求或争议都受制于以个人 (非集团或非代表) 为基础的仲裁的限制, 即仲裁员只能针对个体 (非集团或非代表) 作出仲裁裁决。这意味着, 仲裁员不能对涉及其他人的类似于承租人与太阳城之间的争议作出裁决。根据本协议, 仲裁员有权作出法院能够作出的任何法律或相似救济或裁决。但是, 仲裁员无权改变本协议条款或作出任何能够延伸本协议交易的其它裁决。任何适用于争议解决的法律规定都应当适用于本协议双方的争议解决。仲裁员应作出书面决定或书面裁决, 简要陈述有关事实的重要裁决以及法律结论。

鉴于承租人及太阳城就争议以仲裁方式解决已达成协议, 任何一方无权将争议诉诸于法院解决, 或交由陪审团解决, 或受制于非“规则”以外的任何披露程序制约。此外, 承租人无权在任何相关诉讼中以代表或成员的身份参加诉讼。除根据有关仲裁法律, 仲裁决议应当被复审之外, 仲裁员作出的裁决对本协议双方应当是最终的和具有法律效力的, 且能够在有管辖权的法院执行。承租人或太阳城在法院应当享受的其它权利在仲裁程序中将不适用。

19. 免除

本协议任何一方迟延或未执行本协议规定的条款, 包括但不限于本协议规定的任何救济, 或要求另一方履行本协议规定的条款, 不应认定为 (i) 有关条款义务的免除或一方放弃履行有关条款; 或 (ii) 影响本协议的有效性。

20. 通知

本协议项下的任何书面通知应当通过当面递交、传真、电子邮件、快递或挂号信来传递, 并应当保留回执, 通知到达日期以当面递交日、收到传真日、快递应到日, 或信件投递后 5 日。通知应当按照本协议注明的收件人和前述地址或其他任意协议一方书面特指的地址进行投递。本协议双方承认原始文件以传真或 PDF 格式发送。

21. 协议整体及改变

本协议构成协议双方有关太阳能系统租赁的完整协议。有关本协议项下的租赁不存在其它书面或口头的协议。有关本协议的任何修改应当以书面形式作出, 本协议双方应当签字。本协议任何一部分被裁定无法执行, 协议其它部分应当继续履

行或在解释后或重新签订后以使该部分协议继续被履行。

本页无正文

保密性

除非承租人在下文空白处签字同意, 太阳城不会公开使用或展示本租赁协议项下的太阳能系统照片。如承租人在下文空白处签字, 则表明承租人同意太阳城给安装在承租人屋顶的太阳能系统拍照, 并将此等照片公开给其它客户或在太阳城的网站上。

房产所有人签字

22. 解除租赁合同的通知

在承租人签订本租赁协议之日起第三个工作日结束前, 承租人有权解除本租赁协议。参见本协议附件 1 附有撤销本租赁协议的解除表以及对解除权的解释。

23. 其它合同解除权

承租人除根据本租赁协议第 6 条和第 22 条行使合同解除权外, 自签订本租赁协议起第 14 个日历日下午 5 点前, 承租人有权解除本租赁协议。

本人已经完整阅读本租赁协议及其附件, 并承认本人收到一份完整的合同文本。

房产所有人:

签名:

日期:

房产共有人 (如有):

签名:

日期:

太阳能租赁



签名:

日期:

附件 1 (太阳城持有)

解除合同通知

法律要求的陈述

解除合同通知

交易日期：承租人签订合同的日期

承租人在上述日期之日起三个工作日内有权解除本租赁协议，并不承担任何责任或赔偿任何损失。承租人解除租赁协议，卖方（太阳城）在收到承租人解除合同通知之日起 10 日内应当归还承租人的房产、根据合同进行的任何支付或销售以及任何可转让票据，并无需支付由此产生的任何利息。承租人解除合同，应当为卖方（太阳城）进入承租人住宅提供便利，并完好原样归还卖方（太阳城）根据本租赁协议或销售送至承租人房产的货物。承租人也可按照卖方（太阳城）指示，在卖方（太阳城）承担费用和风险的情况下，将货物归还至卖方（太阳城）。承租人发出解除合同通知后 20 日，在承租人未将货物归还卖方（太阳城）或卖方（太阳城）未取回货物，承租人有权保留或处置货物并不承担任何责任。如承租人未能将货物归还卖方（太阳城），或在承租人未能如承诺将货物归还卖方（太阳城），承租人将按照租赁协议承担所有责任。

承租人解除本协议，应当以邮件或快递的方式发送解除合同通知，或以其他书面通知的方式，或致电太阳城。太阳城地址为：加州 94402, 圣马托, 3055 Clearview 路。解除协议的通知应当不晚于承租人签订本租赁协议之日起 3 个工作日结束时。本人（姓名），在此解除本租赁协议。

承租人签名：

联合承租人签名：

附件 1 (承租人持有)

解除合同通知

法律要求的陈述

解除合同通知

交易日期：承租人签订合同的日期

承租人在上述日期之日起三个工作日内有权解除本租赁协议，并不承担任何责任或赔偿任何损失。承租人解除租赁协议，卖方（太阳城）在收到承租人解除合同通知之日起 10 日内应当归还承租人的房产、根据合同进行的任何支付或销售以及任何可转让票据，并无需支付由此产生的任何利息。承租人解除合同，应当为卖方（太阳城）进入承租人住宅提供便利，并完好原样归还卖方（太阳城）根据本租赁协议或销售送至承租人房产的货物。承租人也可按照卖方（太阳城）指示，在卖方（太阳城）承担费用和风险的情况下，将货物归还至卖方（太阳城）。承租人发出解除合同通知后 20 日，在承租人未将货物归还卖方（太阳城）或卖方（太阳城）未取回货物，承租人有权保留或处置货物并不承担任何责任。如承租人未能将货物归还卖方（太阳城），或在承租人未能如承诺将货物归还卖方（太阳城），承租人将按照租赁协议承担所有责任。

承租人解除本协议，应当以邮件或快递的方式发送解除合同通知，或以其他书面通知的方式，或致电太阳城。太阳城地址为：加州 94402，圣马托，3055 Clearview 路。解除协议的通知应当不晚于承租人签订本租赁协议之日起 3 个工作日结束时。本人（姓名），在此解除本租赁协议。

承租人签名：

联合承租人签名：

附件 2

太阳能性能保证和有限质保

1. 介绍

太阳能性能保证和有限质保（下称“有限质保”）是太阳城为承租人租赁的太阳能系统提供质保作出的承诺。太阳城将根据承租人在租赁协议中注明的地址安装太阳能系统。在本协议中，太阳城以承租人“房产”或承租人“家”来表示太阳能系统的安装地点。自太阳城开始在承租人的家安装太阳能系统之时起，有限质保开始生效。太阳城期望在为承租人的家提供清洁、可再生的太阳能。

2. 有限质保

(a) 有限质保

太阳城为太阳能系统提供如下质保：

(i) 系统质保

在整个租赁期间，在正常使用和服务的情况下，太阳城为太阳能系统的质量瑕疵、或材料或部件的损坏提供质保（系统质保）。

(ii) 屋顶质保

太阳城承诺，因太阳城安装太阳能系统在承租人屋顶打孔造成的屋顶损坏，由太阳城提供质量保证。屋顶质保以以下两个期限较长者为准：(A) 系统安装成功后 1 年；和 (B) 任何已经存在的安装质保或屋顶适用的建筑标准的质保期限（“屋顶质保期”）；且

(iii) 维修承诺

在整个租赁协议期间，在收到承租人根据该有限质保（“维修承诺”）向太阳城提交的有效申请后，太阳城将按照系统质保的规定，免费为承租人提供瑕疵部件、材料的维修或更换，或处理质量瑕疵。根据本租赁协议第 6 条，如太阳城给承租人的家、财产或房屋造成损害，则太阳城应当修复损害或就此种损害赔偿承租人。在不向承租人收取任何额外费用的情况下，太阳城同时应当，为太阳能系统进行升级或增加部件，以确保符合前文有限质保的规定。不涉及安全性或系统性能的外观翻修由太阳城自行决定。

(b) 质保时间

(i) 本协议第 2 条第 (a) 款第 (i) 项和第 (iii) 项规定的有限质保始于太阳城开始在承租人屋顶安装太阳能系统，并将在租赁协议期间持续有效，最少不少于 10 年。因此，在租赁协议有效期内，承租人都将享受太阳城提供的有限质保和维修承诺。

(ii) 如前文第 2 条第 (a) 款第 (ii) 项规定，太阳城提供的屋顶质保期间可能小于系统质保期限。

(iii) 如承租人和太阳城已经存在太阳能系统租赁协议，则本协议规定的有限质保将在业已存在的太阳能系统租赁协议的剩余有效期继续有效。

(c) 性能质保和保证

(i) 能源产量保证

太阳城保证，在租赁期内，本协议项下的太阳能系统将能够保证每年生产下表所示的电力（千瓦时，“保证年产量”）：

A. 承租人支付首付款之后连续 12 个月太阳能系统的实际电力年产量（定义见下文）少于保证年产量，则太阳城将按照保证电力价格乘以实际电力年产量和保证年产量之间的差额，**向承租人退款**。太阳城将在每个日历年结束之日起 30 个工作日之内向承租人进行退款。承租人太阳能系统年产电力总量取决于承租人房屋阴影百分比的_。该阴影百分比增加，承租人太阳能系统的年产电力总量将相应下降。

例如，首个 12 月期限始于 2010 年 10 月 1 日终止于 2011 年 9 月 30 日，太阳能系统所发电量小于太阳城保证的 12 个月电力产量，太阳城将在 2011 年 12 月 31 日起 30 个工作日内向承租人支付实际发电量和保证电量之间差额乘以保证电价的金额。请见下表实例。

保证年产量示例 (千瓦时)	实际年产量示例 (千瓦时)	保证电力价格示例 (美元/千瓦时)	给承租人补偿示例
10000	9500	0.10 美元	50.00 美元

B. 承租人支付首付款之后连续 12 个月太阳能系统的实际电力年产量（定义见下文）**大于**保证年产量，多余部分电量将被顺延至下个 12 个月周期，以弥补未来可能产生的赤字。如承租人租赁的太阳能系统所发电量高于太阳城保证电量，多余电量免费由承租人享用。

“**实际年发电量**”指太阳能系统生产的交流电量，即太阳城在承租人支付首付款之后连续 12 个月太阳能系统所发电量。太阳城将使用 SolarGuard 监测服务设备来计量太阳能系统所发电量，无法使用此种监测服务的，太阳城将采用合理方式来估计实际年发电量。

“**保证电力价格（每千瓦时）**”是指每千瓦时_美元，每年上涨百分比为_。

(ii) SolarGuard®

在租赁期间，太阳城将免费为承租人提供 SolarGuard 监测服务（“SolarGuard”）。SolarGuard 是由太阳城设计和安装监测系统，该监测系统用于在互联网上记录和展示电力生产数据，系统硬件部分安装在太阳能系统所在地，软件由太阳城控制。如承租人的太阳能系统未能在正常的幅度范围内工作，SolarGuard 将向太阳城发出警告，后者将立即对系统的材料进行修复。

(iii) PowerGuide™

如承租人对其租赁协议进行升级并包含 PowerGuide™ 监测服务（PowerGuide），太阳城将在租赁协议的前 10 年为承租人提供 PowerGuide 服务。PowerGuide 是 SolarGuide 的升级版，能够记录和展示能源消费历史数据。并非所有家庭的太阳能系统适用 PowerGuide。如承租人要求使用 PowerGuide，但其房屋不适用 PowerGuide 系统，太阳城将移除 PowerGuide，并调整租金费用。

(iv) 产量保证

本协议项下太阳能系统的产电量在租赁协议的前 10 年，每年下降幅度不能超过百分之十五（15%）。此处的产电量保证区别于附件 2 第二条第（c）款第（i）项中规定的产电量保证，在附件 2 第二条第（c）款第（i）项中，低于保证的产电量，承租人将收到退款赔偿。

(d) 保养和运营

(i) 一般规定

太阳能系统安装后, 太阳城将为承租人提供一份太阳能电站运营和包养指南。该指南将向承租人介绍太阳能电站运营和维护的指南, 提供常见问题回答, 及问题解决方案和服务信息。

(ii) SolarGuard

SolarGuard 及其升级版的 PowerGuide 都要求高速网络环境才能运营。因此, 承租人同意, 在租赁协议期间, 保持 SolarGuard 和太阳能提供以及 SolarGuard 和网络之间的连接。承租人同意, 自费提供并维持, 太阳能系统逆变器 80 英尺范围内有网络接口和标准的交流电电源插座。前述网络连接网速应当保证为 10/100Mbps, 并支持一般的网络协议 (TCP/IP 以及 DHCP)。如承租人未能提供或维持一个工作的告诉网络连接, 则 (A) 太阳城不能监测太阳能系统, 也不能向承租人提供产电量保证或提供 PowerGuide 升级; 且 (B) 承租人应当根据逆变器向太阳城提供年度产电量信息。

(e) 提起诉讼; 转移保证

(i) 提起诉讼程序

承租人可以按照以下步骤提起诉讼:

- A. 按照下文第 7 条给太阳城的电子邮件地址发送电子邮件;
- B. 向太阳城写信并通过快递邮寄给太阳城; 或者
- C. 按照下文第 7 条的传真地址给太阳城发送传真。

(ii) 有限质保责任的转移

在租赁期间, 太阳城将接受任何从承租人处购得太阳能系统或承租人适当转移太阳能系统给的主体适当提起的有效有限质保申诉。

(f) 责任免除声明

发生下述情形导致承租人租赁的太阳能系统不能生产电力或需要维修、更换或校正的, 不适用前述有限质保责任:

- (i) 除太阳城或其授权的服务供应商外, 他人对太阳能系统进行安装、移动、再安装或维修的;
- (ii) 非因太阳城或其授权的服务供应商, 造成太阳能系统或其安全生产电力的能力被破坏或损害的 (如: 树木砸到太阳能系统时, 太阳城将根据租赁协议更换太阳能系统, 但不承担承租人因系统损坏所遭受的预期电量损失);
- (iii) 承租人未能履行租赁协议, 违反租赁协议规定的义务 (如: 承租人改造太阳能系统);
- (iv) 承租人违反有限质保的规定, 包括承租人未能为太阳城上门检查或修复太阳能系统的问题提供便利, 或承租人未按照太阳能系统操作和维护指南保养太阳能系统;
- (v) 发生不可抗力 (解释见下文);
- (vi) 新生长的树枝的阴影或相较于太阳能系统安装日树木未被适当修剪; 且
- (vii) 非因太阳能系统本身缺陷引起的系统产电量衰减或无法生产电 (如承租人为修复屋顶移动了太阳能系统或承租人要求太阳城将逆变器置放在没有阴影的地方); 且
- (viii) 太阳能系统遭受盗窃 (如: 太阳能系统遭受盗窃时, 太阳城将根据租赁协议为承租人提供新的太阳能系统, 但不对太阳能系统遭受盗窃造成的承租人电

量损失提供补偿)。

有限质保赋予承租人特定权利，承租人的此种权利因所在州的不同而有所不同。太阳城提供的涉及太阳能系统发电性能方便的质量保证不超过前文描述的保证。本协议第 2 条第 (a) 款和第 (c) 款有关有限质保的规定构成太阳城对太阳能系统提供质量保证的唯一、明确说明。在此，太阳城对太阳能系统可能带来电费成本节约不做出任何保证，且任何质量保证受益人在此声明放弃要求太阳城对太阳能系统带来电力成本节约的保证。对禁止做出上述约束的州，该约束条款对承租人无效。

3. 太阳城的标准

有关有限质保，太阳城提供服务标准如下 (i) 相关市场太阳能光伏发电行业正常专业的服务标准；(ii) 谨慎的电力行业经验。“谨慎的电力行业经验”是要求从业者被美国运营的太阳能发电行业认可或参与其中合法、安全、可靠、高效及经济得经营电力设备持续一段时间。

4. 系统维护、移动或移除

- (a) 承租人同意 (i) 根据本协议规定的有限质保，承租人租用的太阳能系统需要进行质保范围之外的维修，(ii) 承租人因房屋改造需要移动和重新安装太阳能系统，或 (iii) 根据本租赁协议，太阳能系统需要被转移到承租人拥有的另外一处房产，承租人将使用太阳城或其他合格服务供应商自费进行签署维修、移除和重新安装，或改变安装地点，费用收取将取决于花费的时间和材料。
- (b) 根据本租赁协议第 17 条，承租人将太阳能系统归还太阳城的，承租人对太阳城移除太阳能系统不承担任何费用。太阳城将移走屋顶设备，并将设备安装地点进行防水处理，将屋顶恢复至太阳能系统安装前的情形（即达到建筑改造后屋顶的耐用和颜色要求）。太阳城对移除太阳能系统后的屋顶的防水性能提供 1 年的保证。承租人同意，对太阳城移除屋顶太阳能系统提供合理的合作，包括提供空间，房屋进入权以及存放空间，太阳城将最大限度减少可能给承租人造成的不便利，在合适的时间以合适的方式移除太阳能系统。

5. 不可抗力

因不可抗力导致太阳城不能履行本协议项下的有限质保义务的，满足下列条件，太阳城免责：

- (a) 发生不可抗力，太阳城在可能的情况下尽快向承租人报告有关不可抗力事项；
- (b) 不可抗力发生后，在不可抗力持续期间和范围内，太阳城暂停承担义务（即不可抗力事件终止，太阳城将对太阳能系统承担维修责任）；且
- (c) 不可抗力事件发生之后，太阳城就不可抗力做出说明且在不可抗力事件完全消除前，太阳城不承担责任。

“不可抗力事件”是指任何非因太阳城的过错或疏忽导致，或太阳城不能控制的事件、状况或情势。不可抗力事件应当包括且不限于：因上帝旨意、战争（宣布或未宣布）、破坏、骚乱、暴动、国内战乱或危机、军事行动或叛乱、恐怖主义、经济制裁或禁令；国内罢工、停工、关闭工厂或停业；爆炸；火灾；地震；极端天气情况或元素变动；飓风；洪灾；闪电；大风；干旱；任何政府部门发布的约束性命令（针对此种命令已经采取所有合理善意的措施进行抵制）；政府部门无

作为（要求政府部门作为的要求已经努力发出）；公共电网、电力设备、公共供应或产品不可得（且前述元素的不可得不是因为太阳城的不合理行为造成）；非因太阳城造成的电压和电量过高，包括承租人所属电力公司要求的标准电压范围被超过；非由太阳城使用或控制的设备出现故障，所导致的太阳城不能履行其根据本租赁协议应当承担的责任。

6. 责任限制

(a) 直接损害

太阳城对直接损害造成的承租人损失承担责任，包括根据本协议第 2 条 (c) 款和第 6 条 (c) 款规定的赔偿责任。太阳城或其代理商或其承包商不对承租人或其委托人发生的任何特定、非直接、惩罚性、典型性、偶然性或间接性的损害承担责任。有些州法律不允许对间接损害排除或限制，位于这些州的承租人将不适用于上述限制。

(b) 默示担保期限限制

任何默示担保，包含满足特定目的的默示担保及根据州法律有关适销性的模式担保，均不得超过根据本协议的有限质保所应有的保证期限。对州法律禁止对默示担保期限进行限制的，上述限制对这些州的承租人不适用。

(c) 责任限制

太阳城根据本协议承担的全部有限质保责任不应当超过：

- (i) 系统更换：(a) 根据租赁协议，在整个租赁期内所有的租金总额；和 (b) 系统的初始成本两者中较高者；且
- (ii) 承租人房屋损害：200 万美元。

7. 声明

根据有限质保发出的所有通知应当根据本协议前述规定发出至下文地址：

致太阳城：

SolarCity Corporation

3055 Clearview Way

San Mateo, CA 94402

主题：质保申诉

电话：650-638-1028

传真：650-638-1029

邮箱：leaseadministrator@solarcity.com

致承租人：租赁协议中账单地址或承租人随后通知太阳城的账单地址。

8. 有限质保的委托和转移

无需经承租人同意，太阳城有权将其在本协议中有关有限质保的权利和义务委托或转移给第三方。但太阳城应保证，该第三方在技术和财务上有能力履行有限质保规定的义务。有限质保仅对太阳能系统的承租人适用。承租人在有限质保项下享有的权利和义务在其将太阳能系统转售或将租赁协议转移给第三人时自动转移。有限质保构成协议双方对太阳能系统提供有限质保的全部协议。