



# PRIME - ZASEBNE INVESTICIJE SPODBUJAJO EKOENERGIJO



**Model pogodbe**  
**(Delovni paket 3, Orodje 3)**  
Verzija 2.1 (5. december 2005)

Projekt PRIME je podprt s strani programa Evropske komisije:

**Intelligent Energy**  **Europe**



## Dodatek 5: model pogodbe

### Opomba:

Ta dogovor predstavlja prevod prevedenega standardiziranega vzorca projektov Solar&Spar iz ZRN, ki je lahko osnova za projekte pogodbenega financiranja energetskih storitev v drugih državah. Opozarjamo pa, da ima dokument le informacijsko vrednost in ni usklajen s slovenskim pravnim redom ter tako **nima statusa pravnega dokumenta**.

## Dogovor med

Občina ....., ki jo zastopa ..... ( v nadaljevanju »občina«)

in

Podjetje ....., ki ga zastopa.....( v nadaljevanju »pogodbenik«)

### Klavzula:

Ta dogovor velja za zagotovljeno investicijsko financiranje projekta s strani pogodbenika. Pogodbenik bo zagotovil financiranje z dnem .... (datum).



## § 1

### **Predmet pogodbe**

Skladno s tem dogovorom se pogodbeni stranki strinjata da občina prepusti pogodbeniku da le ta na svoje stroške izvede vse ukrepe za zmanjšanje stroškov porabe energije in vode v/na .... (naziv šole oz. javne institucije v lasti/upravljanju občine). Osnova za ugotavljanje zmanjšanja stroškov so analize in poročilo o načrtovanih ukrepih, podane v Aneksu 1.

## § 2

### **Obveznosti pogodbenika**

(1) Po določilih tega dogovora pogodbenik prevzema za obdobje njegove veljave vse stroške obratovanja, vzdrževanja in obračunavanj z njegove strani nameščenega fotonapetostnega modula za proizvodnjo električne energije kot tudi kotla za ogrevanje.

(2) Pogodbenik bo izvedel vse ukrepe, navedene v Aneksu 1, vzpostavil obratovalno stanje naprav in izvedel njihovo optimizacijo.

V prvih dveh letih po namestitvi naprav je pogodbenik obvezan na svoje stroške odpraviti morebitne napake in popraviti okvare. To ne vpliva na določila člena 1. tega dogovora. Pogodbeni stranki se zavezujeta k izdelavi podrobnega načrta vzdrževanja naprav v prvih dveh letih po njihovi namestitvi.

## § 3

### **Obveznosti občine**

(1) Občina bo dovolila izvajalcem in drugim pooblaščenim osebam, kot jih določa člen 7 te pogodbe, dostop do vseh zgradb in tehničnih instalacij kot je to pogrebno za izvedbo tega dogovora in v kolikor se to sklada s predpisi s področja delovne zakonodaje.

(2) Občina bo pogodbeniku brez zaračunavanja rente omogočil uporabo vseh prostorov ali delov prostorov za namestitve (nove) opreme oz. instalacij.

(3) Občina prevzema odgovornost zagotavljanja ustreznih prostorov za skladiščenje materiala za ukrepe obnove zgradbe ter namestitve naprav in instalacij.

(4). Občina bo zagotovila, da se bodo potrebna dela lahko izvajala tudi v času prazničnih dni in počitnic.

(5) Občina se obvezuje k izvedbi običajnih vzdrževalnih del in popravil obstoječih in novih naprav (z izjemo kotla in fotonapetostnega modula). Prenosa nalog ali dela nalog na občino ne odvezuje pogodbenika njegove odgovornosti in obveznosti nadzora nad napravami in instalacijami.

## § 4

### **Skladnost s predpisi**

(1) Izvajanje ukrepov in obratovanje naprav/instalacij mora biti skladno z veljavnimi predpisi in tehnološkimi standardi. Pogodbenik je obvezan zagotavljati skladnost s predpisi za vso opremo in njene dele tako v času načrtovanja kot v času namestitve in obratovanja naprav.

(2) Pogodbenik se bo pri ogrevanju prostorov držal specifičnih vrednosti temperature prostorov kot jih določa Dodatek 4.

(3) Pogodbenik ni odgovoren za kakršnekoli okvare obstoječih naprav/instalacij ali njihovih delov. Če bo pogodbenik odkril kakršnekoli pomanjkljivosti glede protipožarne zaščite ali varovanja zdravja bo o tem takoj obvestil občino.



## § 5

### Skladnost s pogoji rabe

- (1) V primeru da se bodo pogoji rabe zgradbe ali njenega dela bistveno spremenili glede na sedanjo rabo (glej primere iz Aneksa 2) bosta pogodbeni stranki sporazumno določili kvalitativen obseg povečanja oz. zmanjšanja porabe energije, ki izhaja iz sprememb pogojev rabe. V primeru nestrinjanja se bosta za arbitražo obrnili na .... (Gradbeni inštitut ZRMK ali drugo pooblaščen strokovno institucijo)
- (2) Občina se mora s pogodbenikom predhodno posvetovati v primeru da bi konstrukcijske in obratovalne sprememb zahtevale dodaten sklop naprav/instalacij ali v primeru vgradnje nove opreme s strani občine. Če te spremembe vodijo do znatnih sprememb pri porabi električne energije, energije za ogrevanje in porabe vode bosta pogodbeni strani sporazumno prilagodili izhodiščne vrednosti porabe.

## § 6

### Izvedba del in sprejemljivost

- (1) V dogovoru z občino bo pogodbenik prevzel odgovornost za nabavo in vgradnjo potrebnih naprav/instalacij in začetek njihovega obratovanja najkasneje do ..... (datum).
- (2) Občini bo ob vsakem času omogočen vpogled v relevantno dokumentacijo. Na njeno zahtevo bo pogodbenik občino obvestil o vseh zaključenih ali načrtovanih ukrepih. Pogodbenik je odgovoren za nadzor nad kvaliteto in uradni prevzem vseh naprav/instalacij, ki so predmet tega dogovora.
- (3) Pogodbeni stranki bosta pri iskanju soglasja glede načrtovanih naprav/instalacij sodelovali v partnerskem duhu. Pogodbenik bo občino obvestil o dokončanju ukrepov. Občina lahko zahteva svojo prisotnost v formalnem postopku izdaje obratovalnih dovoljenj oz. soglasij.
- (4) V obsegu njenih obveznosti in po odobritvi s strani občine bo pogodbenik pooblaščen, da na svoje stroške zamenja, odstrani ali spremeni vse naprav/instalacij ali vgradi dodatno opremo in/ali izvede dodatne ukrepe za zmanjšanje porabe energije in/ali vode. Občina mora za morebitno zavrnitev namestitve dodatnih naprav in/ali izvedbe dodatnih ukrepov navesti utemeljene razloga. Vsaka sprememba naprav/instalacij mora biti dokumentirana v treh izvodih skupaj z spremljajočimi skicami in opisi.
- (5) Pogodbenik bo z namenom iskanja skupnega dogovora predložil svoje načrte občini.
- (6) Pogodbenik bo s ciljem doseganja ciljev zmanjšanja rabe energije in vode na svoje stroške izvedel vse nastavitve in uskladitve delovanja vse za to potrebne opreme, tako tiste, ki jo bo vgradil samo kot tudi že vgrajene. Vse spremembe nastavitve morajo biti pisno zabeležene. Načelno lahko občina in uporabniki spremenijo s strani pogodbenika nastavitve in zabeležene nastavitve, če bi le te znatno vplivale na porabo energije in/ali vode samo na podlagi njegovega predhodnega soglasja. V primeru varnostnih zahtev ali nujnih tehničnih razlogov se mora občina brez oklevanja posvetovati s pogodbenikom.
- (7) V obdobju štirih tednov po začetku njihovega obratovanja bo pogodbenik razložil delovanje novih naprav/instalacij občini in končnim uporabnikom ter predstavil skice, sheme povezav vodov in navodila za uporabo naprav. Če je za zagon in obratovanje naprav zadolžen hišnik oz. vzdrževalec ga mora pogodbenik usposobiti za upravljanje z napravami/instalacijami.
- (8) V primeru, da je za zamude pri izvedbi predvidenih ukrepov in/ali odlog končne inšpekcije odgovorna občina, je le ta dolžna v celoti pokriti iz tega izhajajoče stroške na podlagi specifikacije, ki jo predloži pogodbenik.
- (9) Pred izvedbo kakršnihkoli ukrepov se bosta pogodbeni stranki sporazumeli o podrobnostih čiščenja zgradbe po izvedbi ukrepov. Načeloma je pogodbenik odgovoren za čiščenje tistih prostorov, katerih uporaba omogoča izvedbo ukrepov in je obvezan k vzpostavitvi stanja pred izvedbo ukrepov.

## § 7

### Podizvajalec



- (1) Pogodbenik lahko za izvedbo dogovorjenih ukrepov ter upravljanje in vzdrževanje naprav najame podizvajalca, za kar je potrebna odobritev občine. Na osnovi utemeljenih razlogov občina odobritev lahko tudi zavrne.
- (2) Pogodbenik bo zagotovil, da bodo lahko na zahtevo tako njegovi uslužbenci kot tudi uslužbenci podizvajalca dokazali svojo istovetnost.

## § 8

### Napake in izredno stanje

- (1) Pogodbeni stranki bosta druga drugo takoj obvestili o napakah, še posebej o napakah pri delovanju novih in obstoječih naprav ali v primeru prekinitev ali pomanjkljivosti pri oskrbi z energijo ali vodo.

## § 9

### Trajanje pogodbe

- (1) Pogodba stopi v veljavo po podpisu obeh pogodbenih strank. Določila pogodbe veljajo s prvim dnem leta, ki sledi podpisu pogodbe z obeh strani. Obračun prihranjenih stroškov porabe energije in vode se začne v letu podpisa pogodbe.
- (2) V primeru, da ne pride do prekinitve pogodbe določila iz prvega člena te pogodbe prenehajo veljati dvajset let po tem, ko je pogodba postala pravnomočna.

## § 10

### Plačilni pogoji

- (1) Vsi priznani stroški zmanjšanja porabe vode bodo doseženi s tehničnimi in upravljavskimi ukrepi in jih bodo identificirani s strani pogodbenika. Pogodbenik bo občini predložil vse izračune v zvezi z zmanjševanjem stroškov kot tudi uporabljena izhodišča za oceno zmanjšanja stroškov.
- (2) V obdobju prvih petih let bo pogodbenik prejemal nagrado v skladu z zmanjšanimi stroški porabe energije in vode. V zvezi z električno energijo se bo nagrada obračunala na osnovi razlike med izhodiščnimi stroški (poraba v letih 2002 in 2003) in stroški v vsakem posameznem obračunskem letu (dobava in poraba). Razlika bo pomnožena z vsakokratnimi tekočimi cenami (vključno z DDV in drugimi davčnimi dajatvami). Nagrada je podvržena dohodnini. Določena bodo izhodišča za porabo električno energije, ogrevanja in vode.
- (3) Enaka določila kot za porabo električne energije veljajo tudi za porabo zemeljskega plina (utekočinjenega naftnega plina, kurilnega olja) in porabo vode. Podrobnosti glede modela izračunavanja se nahajajo v Aneksu 2.
- (4) Od šestega do dvajsetega leta bo pogodbenik prejemal minimalni znesek, ki ustreza realiziranim energetskim prihrankom iz prve faze projekta. Izhodišče bo povprečna letna vrednost prihrankov pri rabi energije in vode od tretjega do petega leta. Tako bo minimalna nagrada izračunana na osnovi realiziranih povprečnih letnih prihrankov pri porabi energije in vode po posameznih področjih porabe, pomnožene z vsakokratnimi tekočimi cenami. Občina bo tako nagradila pogodbenika za vsak prihranek, ki bo presegal povprečno vrednost (glede na povprečje med tretjim in petim letom).
- (5) V primeru da bodo cene električne energije, ogrevanja in vode nižje kot je bila povprečna vrednost v letih 2002 in 2003 (skupna povprečna cena za vsako področje) se bo nagrada izračunala na osnovi vsakokratnih povprečnih cen v letih 2002 in 2003.
- (6) Šola bo udeležena v sistemu nagrajevanja. Kot nadomestilo za sodelovanje pri zmanjšanju stroškov bo šola prejela minimalno nagrado v znesku 1000 Evrov na leto. Ta znesek bo



odtegnjen od zneska, nakazanega pogodbeniku in ga bo občina nakazala šoli. V primeru, da letni prihranki presegajo vrednosti kot so določene v izgledih za uspeh (Aneks 5) bo pogodbenik obvezan razdeliti dodatne prihranke kot sledi:

25% t.i. »pasivnim investitorjem«

25% upravnemu odboru xy (...ime pogodbenika) in

25% za šolo .... (ime šole) kot dodatek k zgoraj omenjeni minimalni letni nagradi 1000 Evrov  
Preostalih 25% ostane občini.

- (7) Prihranki iz naslova zmanjšanja porabe energije in vode bodo mesečno nakazani na račun pogodbenika. Po letu ..... (leto konca pogodbenih ukrepov) bo mesečno nakazilo znašalo ....(fiksni znesek) Evrov. V določenih dobro utemeljenih primerih se pogodbeni partnerja dogovorita o spremembi tega zneska. Po predstavitvi vseh računov za obdobje enega obračunskega leta bo organizirana letna poravnava med pogodbenima strankama, na kateri se bo določil letni znesek nakazil pogodbeniku ob upoštevanju že opravljenih izplačil. V začetku leta ....bo pogodbenik sestavil poravnalni račun za izhodiščni leti .... In .....
- (8) Mesečno nakazilo se izvršuje vsakega prvega v mesecu.
- (9) Plačilo bodo izvršena na račun št. .... na ime ..... (ime pogodbenika), identifikacijska koda... V roku enega meseca po prejetju zaključnega (letnega) računa morajo biti nakazana preostala sredstva.  
Pri zamude pri nakazilih se obračunajo obresti z obrestno mero, ki za 3% presega odgovarjajočo primarno obrestno mero Evropske centralne banke.

## § 11

### Urejanje prenosa lastninskih pravic

- (1) Vsa oprema, ki jo vgradi pogodbenik, ostane njegova lastnina do konca trajanja pogodbe, če to ni v nasprotju z Nemški civilnim zakonikom. Občina se obvezuje skrbeti za pogodbenikovo premoženje brez povračila s tem povezanih stroškov.
- (2) Po zaključku pogodbenega obdobja se pogodbenik obvezuje brezplačno prenesti v lastništvo občine vse naprave/instalacije tako kot tudi pripadajočo programsko opremo, vključno z vsemi njenimi nadgradnjami, kar pa ne velja za avtorske pravice za programsko opremo.
- (3) Vse naprave morajo biti predane občini v dobrem stanju in sposobne obratovanja. Pogodbenik mora priskrbeti zagotovila, da sta bila pred predajo foto-napetostni oprema in kotel preventivno pregledana.
- (4) Pogodbenik mora ob predaji opreme, v kolikor tega ni storil v roku trajanja pogodbe, poučiti uporabnika o njeni uporabi. Navodila o servisiranju in vzdrževanju ter ostala potrebna navodila mora predati občini.

## § 12

### Zavarovanje

- (1) Po prevzemu opreme nosi občina tveganja, povezana z neprekinjenim obratovanjem v primeru izgub in škode, povzročene po tretji stranki. To ne velja za foto-napetostno opremo in kotel. Za to opremo nosi omenjena tveganja še naprej pogodbenik.
- (2) Pogodbenik mora na svoje lastne stroške zagotoviti odškodninsko zavarovanje za primere poškodovanja lastnine in človeških poškodb povzročenih z delovanjem foto-napetostnega sistema in/ali delov tega sistema. Zavarovalni znesek mora biti v višini vsaj 5 milijonov EUR v primeru poškodb oseb in poškodovanja lastnine. Pred začetkom obratovanja instalacije bo pogodbenik dostavil dokazilo o sklenjenem odškodninskem zavarovanju. Poleg tega bo pogodbenik sklenil zavarovanje za foto-napetostno elektrarno za primer njenega poškodovanja, vključno z zavarovanjem izgube dobička.



- (3) Pogodbenik je odgovoren, kot to določa zakon, za kakršnokoli posledično škodo, še posebej za prenehanje poslovanja ali izgubo dobička.

### § 13

#### Pravice v primeru okvare in višje sile

(1) Pogodba se lahko brez naznanila prekine v primeru resnih napak katerekoli od pogodbenih strank ali v primeru pomembnih razlogov. Pogodbeni stranki lahko zahtevate nadomestilo dejanske škode. V primeru, da se pogodbeni stranki ne bosta uspeli pogoditi glede zneska dejanske škode, se bosta obrnili na ... in sprejeli razsodbo pooblaščenega razsodnika, ki ga bo določil.....

(2) Zavezujoče obveze pogodbenih strank prenehajo veljati v kolikor in kolikor dolgo pride do primera višje sile. Za primer višje sile se štejejo dogodki kot so naravne nesreče, odločitve nadrejene institucije, prekinitve dela, zapore ali vandalizem. V primeru, da enega od pogodbenih partnerjev prizadene višja sila mora o tem in o predvidenem trajanju le te takoj obvestiti drugega pogodbenega partnerja.

(3) Občina ne more biti odgovorna za škode, ki jih povzroči višja sila.

### § 14

#### Nasledstvo pogodbe

(1) Vse pravice in odgovornosti, ki jih opredeljuje ta pogodba v enaki meri veljajo tudi za posamezne naslednike pogodbenih strank.

### § 15

#### Ustni dogovori, ločitvena klavzula, kraj sodne pristojnosti

(1) Ustni dogovori niso obvezujoči. Ta pogodba se lahko spremeni ali dopolni le v pisni obliki.

(2) Če se ugotovi neveljavnost ali neizvedljivost kateregakoli člena tega dogovora to ne bo ogrozilo veljavnosti pogodbe kot take. Pogodbene stranke se strinjajo da se bodo v tem primeru v dobri veri sporazumele o nadomestnih izvedljivih določbah, ki se bodo kar se da skladale z izhodiščnimi namerami strank doseči cilj na ekonomičen način. To velja tudi za zapolnitev katerihkoli praznin v tem dogovoru.

(3) Aneksi od 1 do 5 so sestavni del tega dogovora.

(4) V primeru kakršnegakoli nesoglasja ali spora bo le ta razrešen z arbitražo, ki jo bo izvedel razsodnik, imenovan s strani ..... Obe pogodbeni stranki bosta spoštovali njegovo odločitev. Stranki bosta nosili s tem povezane stroške glede na razmerje do zmage ali poraza v skladu s pogoji, kot jih določa 91. člen nemškega civilno-pravnega zakonika.

(5) V primeru sodnega spora je pristojno sodišče v .....

V....., dne \_\_\_\_\_

v ....., dne \_\_\_\_\_

Občina

Pogodbenik

-----

-----

(podpis in žig )

(podpis in žig)



## **Aneksi:**

Aneks 1: Spisek ukrepov za varčevanje z energijo in znižanje stroškov.

Aneks 2: Model izračuna privarčevane energije in stroškov za vodo ter primeri razlikovanja od standardnih pogojev rabe.

Aneks 3: Spisek vzdrževalnih del.

Aneks 4: Temperaturne norme za ogrevanje prostorov

Aneks 5: Predvidena zmanjšanja emisij