

Niniejszy wzór umowy nie jest ostateczny i może podlegać modyfikacjom ze strony PFR w odniesieniu do każdego projektu zgłoszonego do programu priorytetowego NFOŚiGW. PFR zastrzega sobie możliwość zaproponowania stronom innego instrumentu finansowego i prawnego niż przeniesienie wierzytelności w celu osiągnięcia przez strony najlepszego dla danego projektu efektu ekonomicznego.

Niniejszy wzór umowy zostanie także dostosowany do konkretnego typu inwestora (spółdzielnie mieszkaniowe, wspólnoty mieszkaniowe, jednostki samorządu terytorialnego, spółki prawa handlowego, w których jednostki samorządu terytorialnego posiadają 100% udziałów lub akcji i które powołane są do realizacji zadań własnych j.s.t. wskazanych w ustawach), w tym w zakresie odesłań do postanowień Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej). Udostępniony wzór zawiera odesłania do wzoru Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej w wersji dla spółdzielni mieszkaniowych i wspólnot mieszkaniowych.

jako Inwestor

jako ESCO

oraz

jako Cesjonariusz

**UMOWA PRZENIESIENIA WIERZYTELNOŚCI
Z UMOWY O POPRAWĘ EFEKTYWNOŚCI ENERGETYCZNEJ**

Niniejsza umowa przeniesienia wierzitelności ("Umowa") została zawarta w dniu [■] r. w [■] pomiędzy:

- (1) [■] z siedzibą w [■], ul. [■], [■], wpisan[ą]/[ym] do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [■], [■] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [■], REGON [■], NIP [■], [z kapitałem zakładowym w wysokości [■] PLN] („Inwestor”), reprezentowan[ą]/[ym] przez [■];
- (2) [■] z siedzibą w [■], ul. [■], [■], wpisan[ą]/[ym] do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w [■], [■] Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS [■], REGON [■], NIP [■], [z kapitałem zakładowym w wysokości [■] PLN] („ESCO”), reprezentowan[ą]/[ym] przez [■];
oraz
- (3) **[Polskim Funduszem Rozwoju Spółką Akcyjną** z siedzibą w Warszawie, ul. Krucza 50, 00-025 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000466256, REGON 146615458, NIP 7010374912, z kapitałem zakładowym w wysokości [■] PLN opłaconym w całości / **Funduszem Inwestycji Samorządowych** Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, zarejestrowanym w Rejestrze Funduszy Inwestycyjnych prowadzonym przez Sąd Okręgowy w Warszawie, VII Wydział Cywilny Rodzinny i Rejestrowy pod numerem RFI 1169, reprezentowanym przez Polski Fundusz Rozwoju Spółkę Akcyjną, z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Kruczej 50, 00-025 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000466256, REGON 146615458, NIP 7010374912, kapitał zakładowy w wysokości [■] PLN opłaconym w całości)(„PFR”, „Cesjonariusz”), reprezentowaną przez [■].

Inwestor, ESCO i PFR będą w niniejszej Umowie łącznie zwani „Stronami”, a każde z nich „Stroną”.

ZWAŻYWSZY ŻE:

- (A) W dniu [■] r. Inwestor zawarł z ESCO umowę o poprawę efektywności energetycznej („Umowa o **Poprawę Efektywności Energetycznej**”), której przedmiotem jest wykonanie przez ESCO na rzecz Inwestora projektu polegającego na poprawie efektywności energetycznej budynków i osiągnięciu określonego dla każdego z budynków poziomu zmniejszenia zużycia energii („Projekt”), a następnie świadczenie przez ESCO na rzecz Inwestora usług utrzymania i zarządzania na warunkach określonych Umową o Poprawę Efektywności Energetycznej. Okres obowiązywania Umowy o Poprawę Efektywności został określony przez Strony na [■] [miesiący/lat].
- (B) Zgodnie z [§ 1 ust. 3 pkt 1] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej Inwestor wystąpi[ł] do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej („NFOŚiGW”) o przyznanie dotacji na pokrycie części kosztów realizacji Inwestycji w ramach programu priorytetowego pn. „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” („Dotacja”).
- (C) Zgodnie z [§ 49 - § 52] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej za wykonanie przedmiotu Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej ESCO przysługuje od Inwestora wynagrodzenie płatne na warunkach w niej określonych, składające się z:
 - (a) wynagrodzenia za Inwestycję opisanego w [§ 50] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej („Wynagrodzenie za Inwestycję”);
 - (b) opłat za Usługi Utrzymania i Zarządzania opisanych w [§ 51] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej („Opłaty za Usługi”); oraz
 - (c) premii rocznych opisanych w [§ 52] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej („Premie Roczne”),

zwane dalej „Wynagrodzeniem”.

- (D) Dodatkowo, zgodnie z Umową o Poprawę Efektywności Energetycznej, Inwestor może być zobowiązany do zapłaty na rzecz ESCO w szczególności:
- (a) wynagrodzenia z tytułu wykonania prac dodatkowych opisanego w [§25] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, o ile wykonanie prac dodatkowych zostanie zlecone ESCO;
 - (b) wynagrodzenia z tytułu wykonania usług dodatkowych opisanego w [§ 43] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, o ile wykonanie takich usług dodatkowych zostanie zlecone ESCO;
 - (c) kar umownych, o ile zostaną one nałożone przez ESCO na Inwestora zgodnie z [§ 55] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, a także odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych zgodnie z [§ 56] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej;
 - (d) wynagrodzenia z tytułu używania przez Inwestora narzędzi i innych przedmiotów w razie wstąpienia Inwestora we wszystkie lub niektóre prawa i obowiązki ESCO zgodnie z [§ 64] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej;
 - (e) wynagrodzenia w oparciu o [§ 67 ust. 1] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, o ile wstąpienie Inwestora nie było spowodowane naruszeniem przez ESCO Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej; oraz
 - (f) należności z tytułu ostatecznego rozliczenia Projektu zgodnie z [§ 88] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej,

zwane dalej łącznie „**Należnościami**”.

- (E) PFR, w ramach współdziałania w programie priorytetowym pn. „*Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus*”, oferuje wykonawcom inwestycji objętych tym programem wsparcie finansowe m.in. w postaci odpłatnego przejęcia części wierzytelności przysługujących wykonawcom względem inwestorów z tytułu umów o poprawę efektywności energetycznej, które pozwoli wykonawcom na szybsze wycofanie nakładów poczynionych na wykonanie inwestycji i dalszy rozwój swojej działalności.
- (F) Zgodnie z [§ 71] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej Inwestor wyraził zgodę na przeniesienie przez ESCO na rzecz PFR wierzytelności pieniężnych przysługujących ESCO względem Inwestora na mocy Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej.
- (G) Wierzytelności przenoszone na mocy niniejszej Umowy zostały szczegółowo określone w Punkcie 3.1 niniejszej Umowy („**Wierzytelności**”).
- (H) W związku z powyższym, Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę.

STRONY POSTANAWIAJĄ, co następuje:

1. PRZEDMIOT UMOWY

Przedmiotem niniejszej Umowy jest określenie warunków, na jakich dokonuje się przeniesienie przez ESCO na rzecz PFR Wierzytelności oraz ustalenie zabezpieczeń na rzecz PFR w celu zapewnienia należytego regulowania przez Inwestora płatności z tytułu Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej stanowiących zaspokojenie Wierzytelności.

2. OŚWIADCZENIA STRON

2.1 ESCO niniejszym oświadcza i zapewnia, że:

- (a) jest spółką [■] utworzoną i działającą zgodnie z prawem polskim;
- (b) uzyskał wszelkie niezbędne zgody potrzebne do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy, których kopie stanowią załączniki do niniejszej Umowy;

- (c) przysługują mu Wierzytelności z tytułu Wynagrodzenia istniejące w dniu zawarcia niniejszej Umowy oraz że będą mu przysługiwać przyszłe wierzytelności z tytułu Wynagrodzenia na warunkach opisanych w Umowie o Poprawę Efektywności Energetycznej;
- (d) mogą mu przysługiwać Wierzytelności z tytułu Należności na warunkach opisanych w Umowie o Poprawę Efektywności Energetycznej;
- (e) wierzytelności nie są/nie będą przeterminowane, są/będą bezsporne co do zasady i wysokości, nie są i nie będą przedmiotem przelewu ani żadnej innej formy rozporządzenia lub obciążenia na rzecz osób trzecich ani nie są i nie będą obciążone tytułami egzekucyjnymi;
- (f) [wierzytelności [będą]/[nie] będą zabezpieczone przez Inwestora na rzecz ESCO;][*sytuacja do rozstrzygnięcia dla danego Projektu; możliwy obowiązek przeniesienia zabezpieczenia na PFR lub ustanowienia zabezpieczenia na rzecz PFR zamiast na rzecz ESCO, jeżeli przeniesienie nie będzie możliwe*]
- (g) na dzień zawarcia niniejszej Umowy Inwestor nie posiada względem ESCO żadnych wierzytelności z jakiegokolwiek tytułu, które mogłyby być potrącone z Wierzytelnościami;
- (h) na dzień zawarcia niniejszej Umowy Inwestor nie zawarł z ESCO żadnego porozumienia, umowy czy aneksu do Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, które zmieniłyby jej treść, w tym w szczególności w zakresie zmiany wysokości Wierzytelności lub zasad ich spłaty, o których ESCO i Inwestor nie poinformowali PFR;
- (i) ponosi wobec PFR odpowiedzialność za istnienie Wierzytelności oraz za to, że Wierzytelności mu przysługują i będą przysługiwać w pełnej wysokości;
- (j) na dzień zawarcia niniejszej Umowy ESCO nie zalega w płatnościach podatków i innych należności publicznoprawnych, w szczególności podatków od nieruchomości.

2.2 Inwestor niniejszym oświadcza i zapewnia, że:

- (a) jest spółką [■]/[spółdzielnią]/[gminą] utworzoną i działającą zgodnie z prawem polskim;
- (b) w dniu zawarcia niniejszej Umowy jest w pełni wypłacalny oraz ma zapewnione środki na realizację Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej w wieloletnim planie finansowym;
- (c) w dniu zawarcia niniejszej Umowy nie ma wobec ESCO żadnych wierzytelności z jakiegokolwiek tytułu podlegających potrąceniu z Wierzytelnościami;
- (d) dysponuje i będzie dysponować w przyszłości środkami finansowymi niezbędnymi do dokonania zapłaty Wynagrodzenia oraz ewentualnych należnych odsetek i kar umownych na rzecz ESCO zgodnie z postanowieniami Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej
- (e) na dzień zawarcia niniejszej Umowy Inwestor nie zalega w płatnościach podatków i innych należności publicznoprawnych, w szczególności podatków od nieruchomości.

2.3 PFR niniejszym oświadcza i zapewnia, że:

- (a) jest spółką akcyjną utworzoną i działającą zgodnie z prawem polskim;
- (b) uzyskał wszelkie niezbędne zgody potrzebne do zawarcia i wykonania niniejszej Umowy;
- (c) dysponuje środkami finansowymi niezbędnymi do odpłatnego nabycia Wierzytelności od ESCO będącego przedmiotem niniejszej Umowy.

3. PRZENIESIENIE WIERZYTELNOŚCI

3.1 Strony zgodnie postanawiają, że ESCO niniejszym przenosi odpłatnie na PFR na podstawie art. 509 i nast. ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 1740, z późn. zm.) Wierzytelności, na które składają się:

- (a) część wierzytelności przyszłych o zapłatę Wynagrodzenia za Inwestycję w kwocie stanowiącej [■]% każdej z Transz Miesięcznych/Kwartalnych, jednakże w każdym przypadku [łącznie] nie niższej niż [■] PLN;
- (b) część wierzytelności przyszłej o zapłatę należności z tytułu ostatecznego rozliczenia Projektu zgodnie z [§ 88] w związku z [§ 81] i [§ 82] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej wynikającej z wypowiedzenia lub odstąpienia od Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem okresu, na jaki została zawarta, w części [■]% tej należności, jednakże w każdym przypadku [łącznie] nie niższej niż [■] PLN, *[w razie potrzeby zasady rozliczenia Projektu zostaną doprecyzowane lub określone w odniesieniu do każdego Projektu przed zawarciem niniejszej Umowy];*

za cenę określoną w Punkcie 4 (*Cena za Przeniesienie Wierzytelności*) poniżej, a PFR wierzytelności te od ESCO na warunkach określonych w niniejszej Umowie nabywa, na co Inwestor niniejszym wyraża zgodę.

3.2 ESCO niniejszym zobowiązuje się niezwłocznie poinformować PFR o powstaniu Wierzytelności wymienionej w Punkcie 3.1 (b) powyżej a także o jej wysokości.

4. CENA ZA PRZENIESIENIE WIERZYTELNOŚCI

4.1 Z tytułu przeniesienia Wierzytelności PFR zapłaci ESCO cenę w kwocie [■] PLN („Cena”) obliczoną według następujących zasad:

(a) [■].

4.2 PFR zapłaci ESCO Cenę jednorazowo w terminie [■].

[założenia dla rozliczeń podatku VAT zostaną przedstawione w odniesieniu do danego projektu]

4.3 Zapłata Ceny nastąpi przelewem na rachunek bankowy ESCO o numerze [■]. Za datę zapłaty uważa się uznanie rachunku bankowego PFR kwotą Ceny.

4.4 W przypadku stwierdzenia na podstawie prawomocnego orzeczenia sądowego bądź oświadczenia ESCO, że Wierzytelności lub ich część nie istnieją lub istnieją w niższej wysokości niż wskazane w Umowie o Poprawę Efektywności Energetycznej, Cena zostanie obniżona o kwotę odpowiadającą procentowi, jaki stanowi nieistniejąca część Wierzytelność w stosunku do wartości Wierzytelności stanowiących podstawę wyliczenia wysokości Ceny wskazanej w Punkcie 4.1 powyżej.

4.5 Oświadczenie ESCO, o którym mowa w Punkcie 4.4 powyżej, zwalnia Inwestora z odpowiedzialności wobec PFR za różnicę między kwotą Ceny wskazaną w Punkcie 4.1 powyżej i kwotą Ceny uwzględniającą obniżkę wynikającą z oświadczenia ESCO.

5. ZOBOWIĄZANIA STRON

5.1 ESCO niniejszym zobowiązuje się do:

- (a) nieprzelewania Wierzytelności na jakąkolwiek osobę trzecią, niezastawiania ani nieobciążania Wierzytelności w żaden inny sposób na rzecz osób trzecich, a także niezawierania żadnych umów ani porozumień, które mogłyby skutkować powstaniem takich obciążeń w przyszłości lub które mogłyby skutkować powstaniem jakichkolwiek roszczeń osób trzecich do Wierzytelności, uniemożliwiły lub utrudniły możliwość dochodzenia Wierzytelności od Inwestora lub możliwość przeniesienia ich na PFR;

- (b) należytego wykonywania wszystkich swoich zobowiązań wynikających z Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej;
- (c) należytego wykonywania wszystkich swoich uprawnień wynikających z Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, jeżeli ich niewykonanie mogło skutkować obniżeniem wartości Wierzytelności lub uniemożliwiłoby lub utrudniło możliwość dochodzenia Wierzytelności od Inwestora;
- (d) niezawierania z Inwestorem żadnego porozumienia, umowy czy aneksu do Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, które zmieniałyby jej treść w sposób, który mógłby skutkować obniżeniem wartości Wierzytelności uniemożliwiłoby lub utrudniło możliwość dochodzenia Wierzytelności od Inwestora lub możliwość przeniesienia ich na PFR;
- (e) nieodstępowania od lub niewypowiadania Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem czasu, na jaki została zawarta bez ważnej przyczyny i bez uprzedniej pisemnej zgody PFR;
- (f) niezwłocznego poinformowania PFR o zaistnieniu wszelkich okoliczności uprawniających Inwestora lub ESCO do wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej oraz o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu przez Inwestora lub ESCO Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem czasu, na jaki została zawarta;
- (g) niepodejmowania żadnych kroków zmierzających do likwidacji, rozwiązania lub powstania przesłanek do ogłoszenia upadłości ESCO lub wszczęcia restrukturyzacji ESCO przed upływem czasu, na jaki Umowa o Poprawę Efektywności Energetycznej została zawarta oraz do niezwłocznego poinformowania PFR o z zaistnieniu wszelkich okoliczności zobowiązujących ESCO lub uprawniających jakąkolwiek osobę trzecią do złożenia wniosku o upadłość ESCO lub wszczęcia restrukturyzacji ESCO.

5.2 Inwestor niniejszym zobowiązuje się do:

- (a) należytego wykonywania wszystkich swoich zobowiązań wynikających z Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej;
- (b) należytego wykonywania wszystkich swoich uprawnień wynikających z Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, jeżeli ich niewykonanie mogło skutkować obniżeniem wartości Wierzytelności lub uniemożliwiłoby lub utrudniło możliwość dochodzenia tych Wierzytelności od Inwestora;
- (c) niezawierania z ESCO żadnego porozumienia, umowy czy aneksu do Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, które zmieniałyby jej treść w sposób, który mógłby skutkować obniżeniem wartości Wierzytelności lub uniemożliwiłoby lub utrudniło możliwość dochodzenia tych Wierzytelności od Inwestora lub możliwość przeniesienia ich na PFR;
- (d) nieodstępowania od lub niewypowiadania Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem czasu, na jaki została zawarta bez ważnej przyczyny i uprzedniej pisemnej zgody PFR;
- (e) niezwłocznego poinformowania PFR o zaistnieniu wszelkich okoliczności uprawniających Inwestora lub ESCO do wypowiedzenia lub rozwiązania Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej oraz o wypowiedzeniu przez Inwestora lub ESCO Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem czasu, na jaki została zawarta;
- (f) niepodejmowania przed upływem czasu, na jaki Umowa o Poprawę Efektywności Energetycznej została zawarta żadnych kroków zmierzających do likwidacji, rozwiązania lub powstania przesłanek do ogłoszenia upadłości Inwestora lub wszczęcia restrukturyzacji Inwestora, do niezwłocznego poinformowania PFR o z zaistnieniu wszelkich okoliczności zobowiązujących Inwestora lub uprawniających jakąkolwiek osobę trzecią do złożenia wniosku o upadłość Inwestora lub wszczęcia restrukturyzacji Inwestora ani niepodejmowania żadnych innych działań, które mogłyby skutkować obniżeniem wartości

Wierzytelności będących przedmiotem niniejszej Umowy lub uniemożliwiły lub utrudniły możliwość dochodzenia tych Wierzytelności będących przedmiotem niniejszej Umowy od Inwestora;

- (g) traktowania swoich zobowiązań z tytułu Wierzytelności będących przedmiotem niniejszej Umowy przynajmniej równorzędnie z zobowiązaniami w stosunku do innych wierzycieli, z wyjątkiem wierzycieli uprzywilejowanych na podstawie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa;
- (h) przekazania PFR i ESCO najpóźniej w terminie do dnia [■] r. każdego roku kalendarzowego po zakończeniu realizacji Inwestycji Raportu z rozliczenia wielkości zużycia i kosztów energii , o którym mowa w [§ 61] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej, a także informacji odnośnie osiągniętego efektu energetycznego w wymiarze ilościowym i pieniężnym;
- (i) niezwłocznego poinformowania PFR i ESCO o otrzymaniu przez Inwestora Dotacji na podstawie umowy dotacji zawartej przez Inwestora z NFOŚiGW w związku z Projektem;
- (j) zapewnienia, że podmioty korzystające z lokali znajdujących się w budynkach objętych Projektem zostaną poinformowane o zasadach efektywnego zarządzania energią w celu uzyskiwania oszczędności pozwalających na należyte wykonanie Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej oraz niniejszej Umowy oraz bieżącego monitorowania stosowania się przez te podmioty do tych zasad i interweniowania w przypadkach rażącego ich naruszania;
- (k) każdorazowego przekazywania na rachunek bankowy PFR o numerze [■] kwot opisanych w pkt. 3.1 powyżej w terminach płatności określonych w Umowie o Poprawę Efektywności Energetycznej, a w przypadku jakiegokolwiek zwłoki w płatnościach, w kwocie powiększonej o odsetki ustawowe naliczone od niezapłaconej w terminie kwoty.

5.3 Strony uzgadniają, że wszelkie płatności dokonywane na rzecz PFR przez Inwestora lub ESCO na podstawie niniejszej Umowy będą dokonywane bez żadnych potrąceń z wierzytelnościami Inwestora lub ESCO względem PFR oraz, z zastrzeżeniem przepisów prawa, nie będą pomniejszane o żadne kwoty z jakiegokolwiek tytułu.

5.4 Strony uzgadniają, że Inwestor nie będzie dokonywał żadnych potrąceń jakichkolwiek wierzytelności przysługujących mu wobec ESCO z Wierzytelnościami.

5.5 Strony uzgadniają, że PFR jest uprawniony, z zastrzeżeniem przepisów prawa, do dokonywania potrąceń wierzytelności przysługujących PFR wobec ESCO lub Inwestora z wierzytelnościami ESCO lub, odpowiednio, Inwestora wynikającymi z Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej.

5.6 Strony uzgadniają, że w razie niedokonania przez Inwestora terminowej zapłaty kwot wskazanych w pkt. 3.1 powyżej w całości na rachunek bankowy PFR, PFR będzie uprawniony do skorzystania z ustanowionych na jego rzecz zabezpieczeń na zasadach opisanych w pkt. 6.4 lub 6.5 poniżej.

6. ZABEZPIECZENIA

6.1 Tytułem zabezpieczenia otrzymywania przez PFR płatności z tytułu przeniesionych Wierzytelności oraz zapłaty na rzecz PFR należnych kar umownych, ESCO w [dniu zawarcia niniejszej Umowy]/[w terminie uzgodnionym z PFR] ustanowi na rzecz PFR następujące zabezpieczenia w formie i o treści uprzednio uzgodnionej z PFR *[poniższa lista obejmuje szeroki katalog przykładów możliwych zabezpieczeń – ostateczny zakres zabezpieczeń zostanie uzgodniony indywidualnie dla danego przedsięwzięcia zakwalifikowanego do Pilotażu oraz danego ESCO i jego możliwości]:*

- (a) [zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na rachunku [■] do kwoty [■] PLN];
- (b) [pełnomocnictwo rachunku bankowego [■] do kwoty [■] PLN];

- (c) [oświadczenie o poddaniu się egzekucji [z całego majątku ESCO – z wyłączeniem składników majątkowych niezbędnych do realizacji Projektu]/[z następujących składników majątku ESCO] do kwoty [■] PLN];
- (d) [przelew wierzytelności z polisy ubezpieczenia majątkowego ESCO do kwoty [■] PLN];
- (e) [gwarancję bankową/ubezpieczeniową/korporacyjną do kwoty [■] PLN udzieloną przez podmiot zaakceptowany przez PFR];
- (f) [poręczenie majątkowe do kwoty [■] PLN udzielone przez podmiot zaakceptowany przez PFR];
- (g) [hipoteka na nieruchomości KW [■]]; *[nie dotyczy nieruchomości, w której realizowana będzie inwestycja];*
- (h) [weksel własny in blanco z deklaracją wekslową, której treść uzgodniona zostanie z PFR];
- (i) *[inne].*

6.2 ¹Tytułem zabezpieczenia otrzymywania przez PFR płatności z tytułu Wierzytelności oraz zabezpieczenia zapłaty na rzecz PFR należnych kar umownych, Inwestor [w dniu zawarcia niniejszej Umowy]/[w terminie uzgodnionym z PFR] ustanowi na rzecz PFR następujące zabezpieczenia w formie i o treści uprzednio uzgodnionej z PFR *[poniższa lista obejmuje szeroki katalog przykładów możliwych zabezpieczeń – konieczność ustanowienia zabezpieczeń oraz ich ostateczny zakres zostaną uzgodnione indywidualnie dla danego przedsięwzięcia zakwalifikowanego do Pilotażu oraz danego Inwestora i jego możliwości]:*

- (a) [zastaw finansowy i zastaw rejestrowy na rachunku [■] do kwoty [■] PLN];
- (b) [pełnomocnictwo rachunku bankowego [■] do kwoty [■] PLN];
- (c) [oświadczenie o poddaniu się egzekucji [z całego majątku Inwestora – z wyłączeniem składników majątkowych niezbędnych do realizacji Projektu]/[z następujących składników majątku Inwestora] do kwoty [■] PLN];
- (d) [przelew wierzytelności z polisy ubezpieczenia majątkowego do kwoty [■] PLN];
- (e) [przelew wierzytelności z polisy ubezpieczenia majątkowego ESCO przelanych wcześniej na Inwestora do kwoty [■] PLN];
- (f) [gwarancję bankową/ubezpieczeniową/korporacyjną do kwoty [■] PLN udzieloną przez podmiot zaakceptowany przez PFR];
- (g) [poręczenie majątkowe do kwoty [■] PLN udzielone przez podmiot zaakceptowany przez PFR];
- (h) [hipoteka na nieruchomości KW [■]] *[nie dotyczy lokali mieszkalnych, ale np. hipoteki na lokalach komercyjnych należących do inwestora];*
- (i) [przelew wierzytelności o zapłatę czynszu z tytułu najmu/dzierżawy lokali komercyjnych do kwoty [■] PLN];
- (j) [weksel własny in blanco z deklaracją wekslową, której treść uzgodniona zostanie z PFR];
- (k) *[inne].]*

¹ Do rozważenia dopiero w razie niewystarczającego zabezpieczenia proponowanego przez ESCO w ramach pkt 6.1

[Jeżeli Inwestor ustanowił zabezpieczenia na rzecz ESCO przed dniem zawarcia umowy przelewu wierzytelności treść Punktu 6.2 powinna zostać przeformułowana - postanowienie powinno dokładnie wskazywać, które z ustanowionych zabezpieczeń będą przeniesione, a które z nich powinny być ponownie ustanowione na rzecz PFR.]

6.3 Wszelkie koszty ustanowienia zabezpieczeń, o których mowa w Punkcie 6.1 i Punkcie 6.2 powyżej będą obciążały Inwestora lub odpowiednio ESCO.

6.4 PFR będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczeń, o których mowa w Punkcie 6.2 w przypadku, gdy Inwestor nie zaspokoi Wierzytelności w wysokości, terminie lub w sposób określony w Umowie o Poprawę Efektywności Energetycznej lub w niniejszej Umowie i nie ureguluje zaległości w dodatkowym w terminie, nie krótszym niż [■] dni robocze, wskazanym przez PFR w wezwaniu do zapłaty.

6.5 PFR będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczeń, o których mowa w Punkcie 6.1 w przypadku, gdy Inwestor nie zaspokoi Wierzytelności w wysokości, terminie lub w sposób określony w Umowie o Poprawę Efektywności Energetycznej lub w niniejszej Umowie z przyczyn leżących po stronie ESCO oraz w przypadku, gdy PFR nałoży na ESCO karę umowną z tytułu rozwiązania Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed terminem, na jaki ta umowa została zawarta.

7. KARY UMOWNE

7.1 PFR może nałożyć na ESCO karę umowną:

- (a) za niedopełnienie przez ESCO obowiązku wskazanego w Punkcie 3.2 powyżej – w wysokości [■] PLN za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku;
- (b) za wypowiedzenie lub odstąpienie przez ESCO bez zgody PFR Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem czasu, na jaki została zawarta, która zostanie określona w następujący sposób: [■];
- (c) za niedopełnienie przez ESCO obowiązku wskazanego w Punkcie 5.1 (f) powyżej – w wysokości [■] PLN za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku;

7.2 PFR może nałożyć na Inwestora karę umowną:

- (a) za wypowiedzenie lub odstąpienie przez Inwestora bez zgody PFR Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej przed upływem czasu, na jaki została zawarta, która zostanie określona w następujący sposób: [■];
- (b) za niedopełnienie przez Inwestora obowiązku wskazanego w Punkcie 5.2 (e) powyżej – w wysokości [■] PLN za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu obowiązku.

7.3 PFR może dochodzić od ESCO oraz, odpowiednio, Inwestora odszkodowania przewyższającego kary umowne, o których mowa w Punkcie 7.2 powyżej na zasadach ogólnych.

7.4 Kara umowna nałożona przez PFR na podstawie Punktu 7.1 lub 7.2 powyżej zostanie zapłacona na rachunek bankowy PFR nr [■] w terminie [■] dni roboczych od dnia otrzymania przez ESCO lub, odpowiednio, Inwestora, wezwania do zapłaty od PFR.

8. ZAWIADOMIENIA

8.1 Wszelkie zawiadomienia dokonywane przez Strony w związku z niniejszą Umową będą dokonywane na piśmie i przesyłane pocztą lub kurierem na adresy Stron wskazane w komparycji niniejszej Umowy.

8.2 Strony dopuszczają także przesyłanie zawiadomień opatrzonych kwalifikowanym podpisem elektronicznym w rozumieniu ustawy z dnia 18 września 2001 r. o podpisie elektronicznym. (Dz. U. z dnia 15 listopada 2001 r., z późn. zm.) za pośrednictwem poczty e-mail. W takim wypadku zawiadomienia będą przesyłane na następujące adresy:

- (a) Inwestor: [■];
- (b) ESCO: [■];
- (c) PFR: [■].

8.3 Każda ze Stron zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia pozostałych Stron o zmianie jej adresu (w tym adresu e-mail). W razie niepowiadomienia przez Stronę o zmianie adresu (w tym adresu e-mail) zawiadomienia przesłane na ostatni znany adres Strony (w tym adresu e-mail) będą uważane za skutecznie doręczone.

9. WEJŚCIE W ŻYCIE

9.1 Niniejsza Umowa zawarta jest pod warunkiem:

- (a) dostarczenia przez ESCO protokołu końcowego odbioru całości Inwestycji sporządzonego zgodnie z Umową o Poprawę Efektywności Energetycznej;
- (b) potwierdzenia osiągnięcia Gwarantowanych Oszczędności Energii w rozumieniu Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej w wysokości nie niższej niż [■] po upływie:
[[■] dni licząc od dnia rozpoczęcia eksploatacji budynków po dokonaniu odbioru końcowego Inwestycji] ²;
- (c) otrzymania przez Inwestora od NFOŚiGW Dotacji w pełnej wysokości nie niższej niż [■] PLN zgodnie z umową Dotacji zawartą przez Inwestora z NFOŚiGW w związku z Projektem;
- (d) [dostarczenia oświadczenia Inwestora potwierdzającego wykorzystanie Dotacji przez Inwestora zgodnie z celem wskazanym w umowie Dotacji oraz zgodnie z postanowieniami Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej;]
- (e) dostarczenia przez ESCO prawidłowo wystawionej faktury VAT na rzecz Inwestora obejmującej kwotę Wynagrodzenia w części dotyczącej Wynagrodzenia za Inwestycję z terminem płatności nie dłuższym niż [■] dni wraz z potwierdzeniem przez ESCO zapłaty poprzez ESCO wynagrodzenia na rzecz podwykonawców ESCO zatrudnionych do realizacji Projektu wraz z fakturami lub innymi dokumentami potwierdzającymi wysokość tego wynagrodzenia podwykonawców;
- (f) złożenia przez ESCO oświadczenia o niezaleganiu przez Inwestora z jakimikolwiek płatnościami na rzecz ESCO wynikającymi z Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej;
- (g) przedstawienie przez ESCO aktualnych (tj. nie starszych niż 30 dni przed dniem zawarcia niniejszej Umowy) zaświadczeń o niezaleganiu w płatnościach należności publicznoprawnych (ZUS, US);
- (h) [jeżeli Inwestor nie będzie jednostką państwową lub samorządową] - przedstawienie przez Inwestora aktualnych (tj. nie starszych niż 30 dni przed dniem zawarcia niniejszej Umowy) zaświadczeń o niezaleganiu w płatnościach należności publicznoprawnych (ZUS, US);
- (i) ustanowieniu na rzecz PFR zabezpieczeń zgodnie z Punktem 7 (Zabezpieczenia) powyżej;
- (j) [inne]³.

² Dla budynków mieszkalnych

³ Inne warunki wynikające z analizy danej inwestycji

9.2 Warunki wskazane w Punkcie 9.1 powyżej muszą być spełnione łącznie nie później niż do dnia [■] r. W przypadku niespełnienia wszystkich warunków w powyższym terminie niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu w ostatnim dniu tego terminu.

9.3 Pod warunkiem wejścia niniejszej Umowy w życie, niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas obowiązywania Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej to jest do dnia [■] r., z zastrzeżeniem możliwości jej wydłużenia zgodnie z [§ 4 ust. 6 i 7] Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej.

10. ROZWIĄZANIE UMOWY

10.1 PFR jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:

- (a) w razie naruszenia przez ESCO lub Inwestora ich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy;
- (b) niewywiązywania się przez Inwestora z terminowej zapłaty Wierzytelności i nieuregulowania zaległości w dodatkowym terminie wskazanym przez PFR w wezwaniu do zapłaty;
- (c) *[inne przypadki]*.

10.2 Inwestor jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym w razie naruszenia przez PFR jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

10.3 Wykonawca jest uprawniony do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym w razie naruszenia przez PFR jego obowiązków wynikających z niniejszej Umowy.

10.4 W razie rozwiązania niniejszej Umowy przez PFR zgodnie z Punktem 10.1 powyżej ESCO będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz PFR kary umownej w wysokości [■] PLN na rachunek bankowy PFR nr [■] w terminie [■] dni roboczych od otrzymania wezwania do zapłaty od PFR.

11. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

11.1 Niniejsza Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z tym prawem powinna być interpretowana.

11.2 Strony będą dążyły do rozstrzygnięcia ewentualnych sporów powstałych w wyniku niniejszej Umowy lub w związku z jej ważnością, skutecznością lub wykonaniem, w drodze negocjacji. Jeżeli Strony nie osiągną porozumienia w ciągu [■] dni od dnia otrzymania przez Stronę wezwania do rozpoczęcia negocjacji, spory będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby PFR.

11.3 PFR może przenieść prawa lub obowiązki wynikające z niniejszej Umowy na jakąkolwiek inną spółkę z grupy PFR lub jakikolwiek fundusz, którego częścią (lub całością) portfela inwestycyjnego zarządza w danym czasie PFR, a pozostałe Strony niniejszym wyrażają na to zgodę.

11.4 ESCO ani Inwestor nie mogą przenieść praw ani obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uprzedniej pisemnej zgody PFR.

11.5 Wszelkie zmiany niniejszej Umowy, a także oświadczenie o jej wypowiedzeniu lub o odstąpieniu od niej, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

11.6 Niniejsza Umowa została sporządzona w trzech (3) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym (1) dla każdej ze Stron.

PODPISY

ESCO:

Podpis:
Imię i nazwisko: [■]
Stanowisko: [■]

INWESTOR:

Podpis:
Imię i nazwisko: [■]
Stanowisko: [■]

PFR:

Podpis:
Imię i nazwisko: [■]
Stanowisko: [■]

WZMÓR