



Narodowy Fundusz  
Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej



# Umowa EPC + wraz z załącznikami: Przeгляд energetyczny Standardy dostępności

Departament Efektywności  
Energetycznej NFOŚiGW

# Umowa EPC - definicja

## EPC - Energy Performance Contract

### Umowa o poprawę efektywności energetycznej

Umowa pomiędzy beneficjentem a dostawcą realizującym środek poprawy efektywności energetycznej, weryfikowaną i monitorowaną w trakcie całego okresu jej obowiązywania, zgodnie z którą inwestycje (roboty, dostawa lub usługa) w ten środek są splanowane w relacji do uzgodnionego w umowie poziomu poprawy efektywności energetycznej lub innego uzgodnionego kryterium charakterystyki energetycznej, na przykład oszczędności finansowych.





# Zdiagnozowane bariery rynku EPC w Polsce

- Brak standaryzacji umów, brak określenia precyzyjnej roli stron, brak podziału ról i obowiązków;
- Brak standaryzacji podstawowych definicji, technicznych standardów (kompleksowości) docelowych jakości prac, standaryzacji jakości usług zarządzania energią;
- Wysokie ryzyka bez określonej odpowiedzialności stron w razie nieosiągnięcia spłaty inwestycji z oczekiwanych oszczędności finansowych;
- Różna struktura instytucjonalna partnerów, nierównomierne kompetencje stron w zakresie realizacji prac modernizacyjnych czy zarządzania energią i brak wzajemnego zaufania stron;
- Brak rozdzielenia ryzyk i odpowiedzialności za nie osiągnięcie określonej oszczędności energii z uwzględnieniem podziału:
  - zachowanie użytkownika (zmiana liczby mieszkańców, remonty itp.);
  - różnic pogodowych w kolejnych latach;
  - zmian zapisów umownych z dostawcami energii/ciepła;
  - zmiana stawek zakupu energii/ciepła;
  - jakość utrzymania i zarządzania energią w budynku przez firmę ESCO.



# Cel powstania umowy EPC

## Cel powstania Umowy:

Ucywilizowanie, stworzenie ram, wspólnego języka stron, fundamentów pod powstanie rynku firm ESCO które mając doświadczenie i wiedzę w zakresie zarządzania energią i realizacji działań termomodernizacyjnych mogły by przejąć efektywną rolę w procesie potrzeb adaptacji istniejącej, zaniedbanej tkanki zabudowy do zmieniających się warunków klimatycznych podnosząc ich jakość i obniżając zapotrzebowanie na energię przy jednoczesnym zachowaniu/podniesieniu określonych standardów użytkowania;

Uwzględnienie przepisów Prawa Budowlanego (Warunki Techniczne, kategoryzacja budynków, określenie parametrów EK H+W, EK L, EK C - dla każdego rodzaju budynku, administracyjna zgoda na realizację prac, tryb uzyskiwania zgody administracyjnej);

Uwzględnienie specyfiki, zachowania mieszkańców i zastanych rozwiązań stosowanych szeroko w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym;



# Etapy realizacji - Umowa EPC

## ETAPY REALIZACJI W FORMULE ESCO

**1**

ANALIZY  
WSTĘPNE  
INWESTORA

zapotrzebo-  
wanie na  
 $EK=X \text{ GJ/rok}$

**2**

PRZYGOTOWANIE  
INWESTYCJI  
PRZEZ FIRMĘ ESCO

**GOE**  
gwarantowana  
oszczędność  
energii

**3**

REALIZACJA  
INWESTYCJI



**4**

ZARZĄDZANIE  
ENERGIĄ

GOE }  
podstawa  
wyliczenia  
premi  
inwestycyjnej

faktyczne  
zużycie

**5**

WYKUP  
WIERZYTELNOŚCI



# Struktura Umowy EPC +

- 1) Część ogólna obowiązująca wszystkich - **Warunki i postanowienia ogólne**;
- 2) Część opisująca inwestycję: **Warunki Szczególne**;  
z jednoczesnym podziałem na:
  - Etap Inwestycji** - realizacji usprawnień termomodernizacyjnych i wydzieleniu kosztów inwestycji;
  - Etap Utrzymania i Zarządzania** - bieżące zarządzanie energią na etapie spłaty inwestycji z powstałych oszczędności energii kosztów utrzymania i wydzieleniu kosztów za utrzymanie i zarządzanie;
- 3) **Główne załączniki**:
  - Standardy Dostępności Budynków,
  - Podsumowanie przeglądu energetycznego budynków,
  - Harmonogram rzeczowo-finansowy inwestycji,
  - Wzór raportu z corocznego rozliczania się z uzyskiwania gwarantowanej oszczędności energii;

## **UWAGA:**

*Wzór umowy może być modyfikowany, jeżeli jest to niezbędne w celu dostosowania do specyfiki Inwestycji. Umowa musi jednak zachować charakter umowy EPC z gwarantowaną oszczędnością energii i przypisywać większość ryzyk ESCO, przewidywać uzyskiwanie efektów (Efektu Ekologicznego) i osiągnięcie zakresu realizacji inwestycji (Efektu Rzeczowego), zgodnie z programem priorytetowym „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus”.*

*Zawarta umowa musi zostać przesłana do NFOŚiGW z oświadczeniem o spełnieniu powyższych warunków.*



# Umowa EPC + Warunki Ogólne



Narodowy Fundusz  
Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej

## PODSTAWOWE DEFINICJE UMOWY EPC +

### **Poprawa efektywności energetycznej**

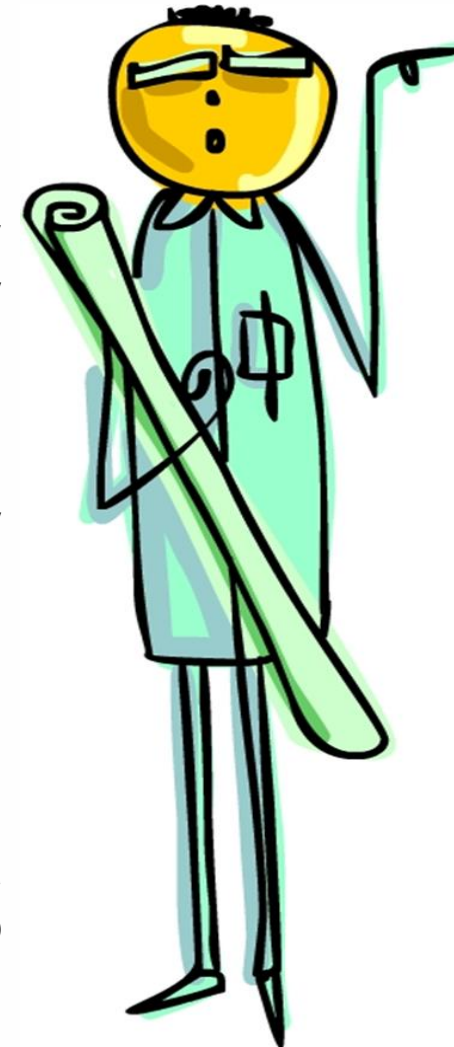
przez poprawę efektywności energetycznej budynków, Strony rozumieją zmniejszenie zużycia energii w Budynkach dzięki wdrożeniu środków poprawy efektywności energetycznej, przy jednoczesnym zachowaniu warunków zapewniających komfort i standardy użytkowania w Budynkach.

### **Gwarantowane Oszczędności Energii**

minimalne oszczędności, których uzyskanie przez Inwestora gwarantuje ESCO, określone w Załączniku 2 „Podsumowanie Przeglądu Energetycznego Budynków”;

### **Usługi Utrzymania i Zarządzania**

usługi świadczone przez ESCO po zakończeniu Inwestycji zmierzające do osiągnięcia i utrzymania w okresie obowiązywania Umowy co najmniej Gwarantowanej Oszczędności Energii, w szczególności zapewnienie trwałości w tym okresie zrealizowanych robót budowlanych oraz utrzymanie sprawności i wymiana Urządzeń i wyposażenia technicznego Budynków objętych Projektem, określone w Załączniku 1 „Standardy Dostępności”;



# Umowa EPC + Etap Inwestycji



**1. Audyt energetyczny/przeгляд energetyczny budynków** - opracowanie podstawowych parametrów umowy przez firmę ESCO: realnych kosztów z uwzględnieniem Gwarantowanej Oszczędności Energii - która jest bazą określenia wysokości i okresu spłaty inwestycji z oszczędności.

*Na tym etapie Inwestor może współpracować z Doradcą Energetycznym.*

*Po zaakceptowaniu zakresu, kosztów, parametrów finansowych, okresu i wysokości rat spłaty inwestycji, określenia kosztów rocznych za zarządzanie, określenia gwarantowanej oszczędności energii oraz możliwości uzyskania dofinansowania, strony zawierają Umowę.*

**2. Przygotowanie Inwestycji:** Opracowanie niezbędnej dokumentacji technicznej i uzyskanie niezbędnych zgód administracyjnych.

*Zaleca się aby ww. prace również były realizowane bądź nadzorowane przez firmę ESCO.*

**3. Realizacja i rozliczenie prac inwestycyjnych:** Powołanie zespołu koordynacyjnego, określenie warunków wykonywania i odbioru końcowego inwestycji przez Inwestora.

*W przypadku rozliczenia dotacji uzyskanej z NFOŚiGW firma ESCO wykona odpowiednie dokumenty potwierdzające parametry energetyczne wykonanych usprawnień inwestycyjnych.*

*Zaleca się aby Inwestor zatrudnił Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego w celu sprawowania nadzoru nad wykonaniem Inwestycji zgodnie z przepisami prawa, Umową lub wskazówkami Inwestora.*



# Umowa EPC + Etap Inwestycji

## ETAP INWESTYCJI:

**Określenie kosztów całkowitych realizacji inwestycji - *na podstawie wiążącej oferty ESCO;***

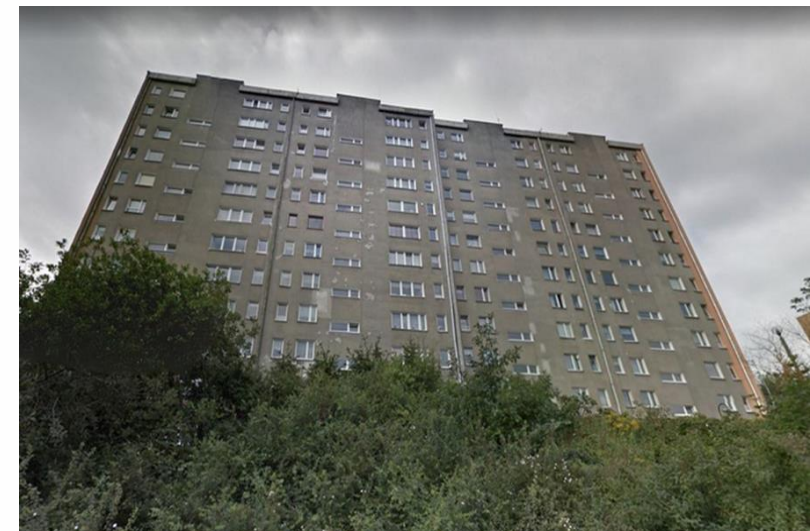
**Określenie i opisanie budynków i planowanych usprawnień (zakresu rzeczowego) realizowanych w ramach Umowy EPC wraz z harmonogramem rzeczowo finansowym inwestycji w podziale na budynki - *na podstawie przeglądu energetycznego wykonanego przez ESCO;***

**Powołanie Komisji Koordynacyjnej - *dialog na etapie realizacji Inwestycji;***

**Protokół Odbioru Końcowego/Częściowego - *odbiór wykonanych prac przez Inspektora Nadzoru i Komisji Koordynacyjnej;***

**Rozliczenie dofinansowania Inwestycji z NFOŚiGW:**

- na podstawie ŚCHE - obliczeniowo
- decyzja o pozwoleniu na użytkowanie (jeśli dotyczy)
- audyt energetyczny ex-post (obliczeniowo - na podstawie wzoru NFOŚiGW)



# Umowa EPC + Etap Utrzymania i Zarządzania

## ETAP UTRZYMANIA I ZARZĄDZANIA:

Powołanie Komisji Operacyjnej - *dialog na etapie zarządzania*

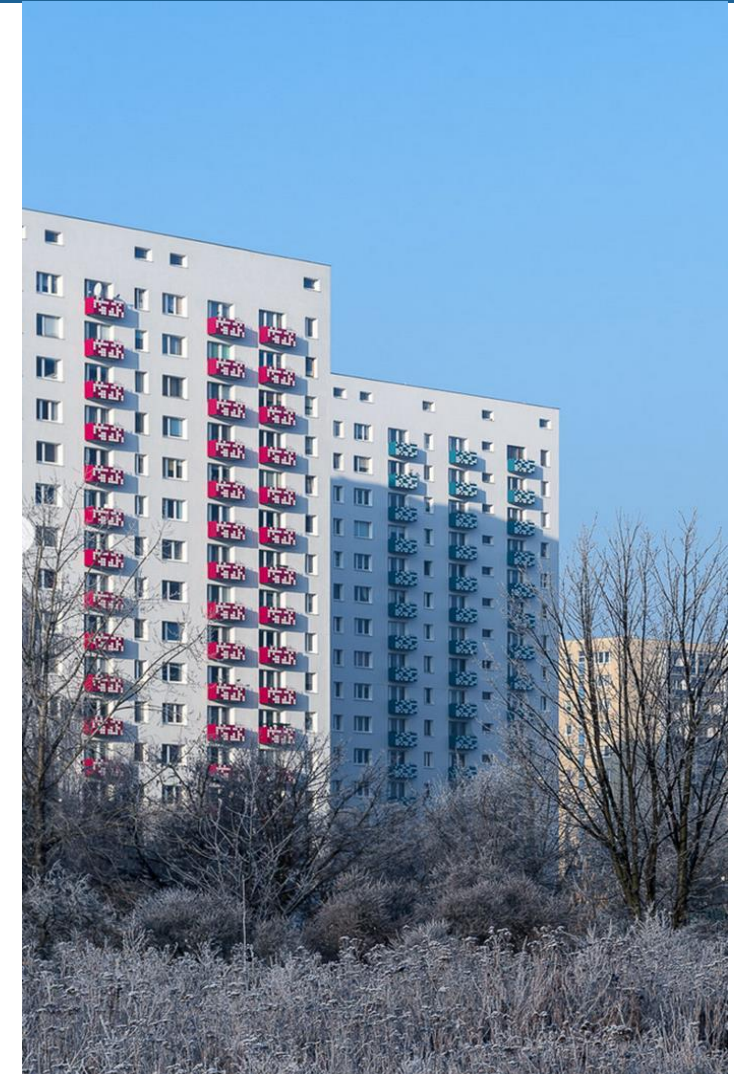
Instrukcja eksploatacji budynków - *do przygotowania przez ESCO*

### Raport Miesięczny/Kwartalny i Protokół Miesięczny/Kwartalny

- wykaz wykonanych Usług Utrzymania i Zarządzania;
- wykaz wykonanych usług dodatkowych, wraz z ceną;
- listę zużytych materiałów eksploatacyjnych i części zamiennych, wraz z cenami;
- wyliczenie Opłat za Utrzymanie i Zarządzanie, wraz z opisem sposobu i podstaw wyliczenia;

### Raport z Roczego Utrzymania i Zarządzania i Protokół Roczny określa:

- poziom realizacji Gwarancji Oszczędności Energii;
- wysokość Premii Rocznej i jej wyliczenie i rozliczenie w roku n;



# WYNAGRODZENIE FIRMY ESCO

**WYNAGRODZENIE ZA INWESTYCJĘ** - płatne w transzach - I transza po wypłacie przez NFOŚiGW dotacji, kolejne transze miesięczne/kwartalne w wysokości i liczbie ustalonej przez Strony, płatne nie wcześniej niż po wykonaniu i odbiorze Inwestycji.

**OPŁATA ZA USŁUGI UTRZYMANIA I ZARZĄDZANIA** - składa się z dwóch części - opłaty stałej oraz wynagrodzenia za wykonanie usług dodatkowych.

**PREMIA ROCZNA** - za oszczędności przewyższające poziom Gwarantowanych Oszczędności Energii - wynika z Raportu rocznego zarządzania energią.





# ZALETY UMOWY EPC +



## UMOWA DOSTOSOWANA DO REALNEGO DZIAŁANIA INWESTYCYJNEGO

Umowa odzwierciedla kolejne po sobie występujące działania: przygotowawcze, projektowe, realizacyjne aż po etap zarządzania energią - doprowadzający do spłaty działań inwestycyjnych z powstałych oszczędności energii, ale przy ograniczeniu ryzyk związanych z wahaniami cen energii, zachowaniem użytkownika oraz zaniżaniem standardów zarządzania energią;

## STANDARYZACJA ZACHOWAŃ I JĘZYKA TECHNICZNEGO

Standaryzacja zachowań w codziennych przypadkach na etapie realizacji i na etapie zarządzania energią - „Standardy dostępności”, określające precyzyjnie dla stron Umowy prawa i obowiązki ograniczając pola potencjalnego konfliktu czy nadmierne przewagi Stron;

## KOMPATYBILNOŚĆ

Umowa i jej załączniki są tak zaprojektowane aby mogły być wpięte w system pozyskiwania i rozliczania dofinansowania z NFOŚiGW na etapie podpisywania umowy i rozliczania dotacji (dotyczy programu priorytetowego: „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC „Plus”) na realizację zakresu Inwestycyjnego oraz uwzględnia ewentualny wykup wierzytelności przez PFR;

## Dla JST:

Dla JST - zachowuje cechy umowy neutralnej pod kątem wpływu na dług publiczny i deficyt sektora finansów publicznych;

# STANDARDY DOSTĘPNOŚCI 1/4



Narodowy Fundusz  
Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej

Dokument „Standardy Dostępności Budynków” jest dokumentem modelowym uwzględniającym wszystkie możliwe usprawnienia i rodzaje energii mogące być przedmiotem Inwestycji i uwzględniającym możliwość przeliczenia wyników licznikowych uzyskanych w roku n na warunki bazowe, co umożliwia jednoznaczne, rokroczne rozliczenie się z uzyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii.

Dokument zawiera przeliczenia kosztów zakupu energii po warunkach bazowych o charakterze informacyjnym/poglądowym, natomiast Program Priorytetowy NFOŚiGW pn. „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” odnosi się do gwarantowanych oszczędności zużycia ciepła i energii elektrycznej.

Na potrzeby każdej z Inwestycji dokument ten winien być traktowany jako wytyczne dla zakresu realizowanego w ramach Inwestycji i spełniającego wymagania określone w Programie Priorytetowym NFOŚiGW pn. „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” zarówno na etapie przygotowania i realizacji Inwestycji jak i na etapie zarządzania energią przez firmę ESCO.

## STANDARDY DOSTĘPNOŚCI BUDYNKÓW

Załącznik nr 1 do umowy ..... z dnia ..... o realizację przedsięwzięcia polegającego na kompleksowej termomodernizacji budynku mieszkalnego na podstawie umowy o gwarantowanych oszczędnościach energii, realizowanej w formule EPC.

Dokument „Standardy Dostępności Budynków” jest dokumentem modelowym uwzględniającym wszystkie możliwe usprawnienia i rodzaje energii mogące być przedmiotem Inwestycji i uwzględniającym możliwość przeliczenia wyników licznikowych uzyskanych w roku n na warunki bazowe, co umożliwia jednoznaczne, rokroczne rozliczenie się z uzyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii.

Dokument zawiera przeliczenia kosztów zakupu energii po warunkach bazowych o charakterze informacyjnym/poglądowym, natomiast Program Priorytetowy NFOŚiGW pn. „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” odnosi się do gwarantowanych oszczędności zużycia ciepła i energii elektrycznej.

Na potrzeby każdej z Inwestycji dokument ten winien być traktowany jako wytyczne dla zakresu realizowanego w ramach Inwestycji i spełniającego wymagania określone w Programie Priorytetowym NFOŚiGW pn. „Renowacja z gwarancją oszczędności EPC (Energy Performance Contract) Plus” zarówno na etapie przygotowania i realizacji Inwestycji jak i na etapie zarządzania energią przez firmę ESCO.



Dokument opracowany w ramach Projektu FinERGo-Dom, który otrzymał dofinansowanie z programu Unii Europejskiej Horyzont 2020 - badania i innowacje, w ramach umowy o dofinansowanie nr B47039.

Wyłącznie odpowiedzialność za treść niniejszego opracowania ponoszą jego autorzy. Treść ta odzwierciedla jedynie opinie jej autorów i Komisja Europejska nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek wykorzystanie zawartych w niej informacji.



## „Standardy Dostępności Budynków” - Cel i kontekst

Niniejszy dokument stanowi Załącznik do Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej (Umowy) związany z realizacją inwestycji polegającej na kompleksowej termomodernizacji budynku mieszkalnego i budynku użyteczności publicznej w formule EPC. Określa szczegółowe zasady wykonywania przez firmę ESCO obowiązków na Etapie Utrzymania i Zarządzania, w zakresie prawidłowości funkcjonowania Urządzeń i systemów zarządzania energią gwarantujących spełnienie wymagań w zakresie standardów i komfortu cieplnego użytkownika w poddanym modernizacji budynku zgodnie z obowiązującymi przepisami i warunkami Umowy o Poprawę Efektywności Energetycznej.

Etap Utrzymania i Zarządzania obejmuje dwa obszary:

1. Obszar związany ze zrealizowanymi przez ESCO Robotami Budowlanymi, instalacyjnymi, oraz zainstalowanymi Urządzeniami i wyposażeniem, które wejdą w zakres Umowy, określonymi na podstawie oferty firmy ESCO i opisanymi w formie PFU;
2. Monitorowanie zużycia oraz zarządzanie energią w okresie umowy w celu zapewnienie uzyskania Gwarantowanych Oszczędności Energii oraz optymalizację zakupów, dostaw i kosztów energii na potrzeby budynku.









Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej  
ul. Konstruktorska 3a  
02-673 Warszawa

Infolinia: 22 45 90 800 (godziny pracy infolinii 7.30-15.00)  
e-mail: fundusz@nfosigw.gov.pl



Narodowy Fundusz  
Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej

 NarodowyFunduszOchronySrodowiskaiGospodarkiWodnej

 @NFOSiGW

 nfosigw

 nfosigw

**ZAINWESTUJMY RAZEM W ŚRODOWISKO**



**Dziękujemy  
za uwagę!**



Narodowy Fundusz  
Ochrony Środowiska  
i Gospodarki Wodnej