



Ministerstwo  
Klimatu i Środowiska

# Klauzule umowne

## Duże Projekty



W niniejszym załączniku zaproponowano dodatkowe postanowienia Umowy EPC, które powinny uzupełnić Umowę EPC w przypadku Dużych Projektów EPC. Postanowienia te uwzględniają systematykę wzorcowych Umów EPC.

Komentarze odnoszące się do specyfiki Dużych Projektów EPC zawarto w treści Wytycznych, w tym w Części IV.

Należy podkreślić, że ostateczny zakres postanowień Umowy, dotyczący Dużych Projektów EPC, powinien być każdorazowo dostosowany do zakresu Projektu, jego specyfiki, wartości oraz struktury finansowania.

## DEFINICJE

**Dokumenty Finansowania** - łącznie umowy finansowania zawarte pomiędzy ESCO a Instytucjami Finansującymi, lub umowy dotyczące finansowania dłużnego od współnika ESCO lub umowy dotyczące finansowania dłużnego od innego podmiotu finansującego nie będącego współnikiem ESCO

**Instytucja Finansująca** - bank lub inna instytucja finansowa w rozumieniu w ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe lub ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych lub inny podmiot finansujący nie będący współnikiem ESCO.

**Model Finansowy** - model finansowy przygotowany przez ESCO, zawierający zbiór formuł służących do dokonywania obliczeń na potrzeby wykonywania Umowy i stanowiący załącznik do Oferty ESCO, z ewentualnymi przyszłymi zmianami wprowadzonymi zgodnie z Umową.

**Polecenie Zmiany** – dokonanie zmiany względem sposobu wykonania Umowy, w tym sposobu wykonania Dokumentacji Projektowej lub Robót lub Zarządzania Energią, skierowane przez Podmiot Publiczny do ESCO zgodnie z Umową.

**Umowa Bezpośrednia** - umowa zawarta pomiędzy Podmiotem Publicznym, ESCO a Instytucją Finansującą będąca elementem Zamknięcia Finansowego.

**Zamknięcie Finansowe** - zawarcie przez ESCO Dokumentów Finansowania.

## 7. Finansowanie Przedsięwzięcia i Model Finansowy

7.3 ESCO doprowadzi do Zamknięcia Finansowego w terminie [\*\*\*] dni od Dnia Zawarcia Umowy.

7.4 W przypadku niedotrzymania przez ESCO wskazanego terminu Zamknięcia Finansowego, Podmiot Publiczny może przedłużyć termin na doprowadzenie do Zamknięcia Finansowego raz lub wielokrotnie, na wniosek ESCO złożony przed upływem terminu Zamknięcia Finansowego. Brak oświadczenia Podmiotu Publicznego w przedmiocie przedłużenia terminu Zamknięcia Finansowego jest równoznaczny z nieprzedłużeniem terminu Zamknięcia Finansowego.

- 7.5 W celu wykazania w sposób niebudzący wątpliwości, że ESCO zapewniła Finansowanie na całość Przedsięwzięcia, ESCO jest zobowiązana do przekazania Podmiotowi Publicznemu kopii zawartych Dokumentów Finansowania nie później niż w terminie [\*\*\*] Dni Roboczych od Zamknięcia Finansowego.
- 7.6 W przypadku braku doprowadzenia przez ESCO do Zamknięcia Finansowego z przyczyn leżących po stronie ESCO, stanowi to przesłankę wypowiedzenia Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi ESCO, z zastrzeżeniem, że w takim przypadku, ESCO zapłaci Podmiotowi Publicznemu karę umowną w wysokości [\*\*\*], o którą zostanie pomniejszona kwota rozliczenia.
- 7.7 Brak Zamknięcia Finansowego z winy Podmiotu Publicznego stanowi przesłankę do rozwiązania Umowy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi Podmiot Publiczny z zastrzeżeniem, że w takim przypadku, ESCO zapłaci Podmiotowi Publicznemu karę umowną w wysokości [\*\*\*], o którą zostanie powiększona kwota rozliczenia.

## **15. Zobowiązania i ryzyka Podmiotu Publicznego na Etapie Inwestycyjnym**

- 15.3 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy, w przypadku wystąpienia zdarzenia objętego ryzykiem lub odpowiedzialnością Podmiotu Publicznego, Podmiot Publiczny, podejmie działania, które - stosownie do okoliczności oraz rodzaju tego zdarzenia - zmierzać będą do usunięcia jego negatywnych skutków, tak aby ESCO znalazła się w takiej samej sytuacji gospodarczej, jak gdyby ryzyko przejęte przez Podmiot Publiczny nie zmaterializowało się. W szczególności ESCO przysługuje w stosunku do Podmiotu Publicznego prawo żądania:
- (a) pokrycia uzasadnionych kosztów wynikłych ze zdarzenia albo zwrotu ESCO uzasadnionych kosztów, które ESCO poniosła wskutek wystąpienia zdarzenia,
  - (b) i/lub wydłużenia ESCO terminu wykonania zobowiązań określonych Umową.
- 15.4 ESCO zawiadomi niezwłocznie Podmiot Publiczny o wystąpieniu zdarzenia, które stanowi ryzyko lub odpowiedzialność Podmiotu Publicznego. ESCO prześle Podmiotowi Publicznemu informacje wraz z dokumentacją je potwierdzającą, dotyczące tego zdarzenia, w tym:
- (a) oszacowanie skutków wystąpienia ryzyka lub odpowiedzialności Podmiotu Publicznego oraz konsekwencji dla wykonywania Prac Projektowych, Robót lub wykonywania przez ESCO jego pozostałych zobowiązań wynikających z Umowy;
  - (b) kwoty wydatków, jakie ESCO poniosła lub których poniesienia się spodziewa, w wyniku wystąpienia ryzyka lub odpowiedzialności Podmiotu Publicznego.
- 15.5 W zakresie, w jakim ESCO nie będzie w stanie wykonywać swoich zobowiązań wynikających z Umowy i pozostających w związku z wystąpieniem ryzyka lub odpowiedzialności Podmiotu Publicznego, ESCO będzie zwolniona z odpowiedzialności za wykonywanie takiego

- zobowiązania (w tym z naliczania kar umownych) do czasu ustania trwania tego ryzyka lub odpowiedzialności Podmiotu Publicznego lub jego skutków.
- 15.6 Jeśli wystąpienie ryzyka lub odpowiedzialności Podmiotu Publicznego wymaga rozliczenia finansowego (zapłaty) pomiędzy Stronami, ESCO oszacuje wysokość (kwotę) takiego rozliczenia.
- 15.7 W celu przywrócenia sytuacji gospodarczej ESCO, w jakiej ESCO znajdowałby się, gdyby nie wystąpiło ryzyko Podmiotu Publicznego, kwota uzasadnionych kosztów zostanie skalkulowana z uwzględnieniem następujących elementów:
- (a) kosztów wynikających z takiego ryzyka lub odpowiedzialności Podmiotu Publicznego dla ESCO;
  - (b) kosztów związanych z pozyskaniem dodatkowego finansowania przez ESCO, o ile będzie to niezbędne;
  - (c) zwiększenia lub zmniejszenia kosztów Zarządzania Energią;
  - (d) kosztów każdej czynności podjętej przez ESCO w ramach swoich kompetencji w celu łagodzenia lub równoważenia skutków wystąpienia ryzyka Podmiotu Publicznego
- 15.8 ESCO dokona kalkulacji wartości skutków wystąpienia ryzyka Podmiotu Publicznego z uwzględnieniem cen jednostkowych ujętych w możliwie najbardziej aktualnym zestawieniu Sekocenbud lub innym powszechnie stosowanym katalogu nakładów roboczych i cen uzgodnionym przez Strony.
- 15.9 Jeśli wystąpienie ryzyka Podmiotu Publicznego wymaga skorygowania sposobu wykonywania obowiązków Stron wynikających z Umowy innych aniżeli zobowiązanie do zapłaty, w tym w szczególności, gdy wymaga dokonania korekty Harmonogramu Etapu Inwestycyjnego lub korekty innych terminów umownych, Strony ustalą zmieniony sposób wykonywania danych obowiązków.

## 20. Wynagrodzenie

- 20.4 Wynagrodzenie, o którym mowa ust. 3 powyżej ma charakter ryczałtowy z zastrzeżeniem zmiany stopy procentowej WIBOR [\*\*\*]M, waloryzacji Wynagrodzenia, zmiany stawki podatku VAT lub innych zmian określonych Umową.
- 20.5 Wynagrodzenie ESCO może być zmieniane wyłącznie zgodnie z niniejszą Umową i na podstawie Modelu Finansowego.
- 20.6 Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umownych, wewnętrzna stopa zwrotu z Finansowania Kapitałowego (EIRR) wynikająca z Modelu Finansowego w ujęciu realnym

- wynosi [\*\*\*] % po opodatkowaniu podatkiem dochodowym ESCO (przed opodatkowaniem dywidendy).
- 20.7 Wszelkie konsekwencje finansowe wynikające z nieprawidłowych założeń przyjętych przez ESCO na potrzeby sporządzenia Modelu Finansowego, a także błędów związanych z mechaniką funkcjonowania Modelu Finansowego obciążają ESCO.
- 20.8 Aktualizacja Modelu Finansowego polega na rekalkulacji wysokości Wynagrodzenia przy założeniu, że:
- (a) wewnętrzna stopa zwrotu (EIRR) nie ulega zmianie, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień Umowy;
  - (b) pozostałe założenia w księdze założeń w Modelu Finansowym (poza tymi, które są przedmiotem konkretnego zdarzenia uzasadniającego aktualizację) nie ulegają zmianie;
  - (c) wymogi Instytucji Finansujących w okresie obowiązywania Umowy są spełnione.
- 20.9 Strony postanawiają, że okolicznościami stanowiącymi podstawę do aktualizacji Modelu Finansowego mogą być wyłącznie następujące zdarzenia:
- (a) wystąpienie zdarzeń skutkujących ryzykiem lub odpowiedzialnością którejkolwiek ze stron, z czym związane są określone skutki finansowe, o ile nie są w inny sposób rozliczone;
  - (b) aktualizacja kosztów z uwagi na Polecenie Zmiany;
  - (c) aktualizacja kosztów poniesionych na przygotowanie Dokumentacji Projektowej, realizację Robót przez ESCO i wdrożenia Systemu Zarządzania Energią przed wystawieniem Faktury VAT za wykonanie Dokumentacji Projektowej i Robót poprzez zastąpienie referencyjnej stopy procentowej określonej w Ofercie, rzeczywistą stawką Wibar [\*\*\*]M obowiązującą na Etapie Inwestycyjnym;
  - (d) inna okoliczność, jeżeli obie Strony uznają ją za uzasadniającą aktualizację Modelu Finansowego.
- 20.10 W celu uniknięcia wątpliwości, Strony potwierdzają, że okolicznościami stanowiącymi podstawę do aktualizacji Modelu Finansowego nie są zmiany Wynagrodzenia ESCO w ramach waloryzacji.
- 20.11 ESCO przedkłada Podmiotowi Publicznemu zaktualizowany Model Finansowy Przedsięwzięcia wraz z opinią niezależnego audytora wystawioną na rzecz Podmiotu Publicznego. Koszty audytu zaktualizowanego Modelu Finansowego są ponoszone w całości przez ESCO, chyba, że Model Finansowy wymaga aktualizacji w związku z wystąpieniem okoliczności za jakie odpowiada Podmiot Publiczny lub Polecenia Zmiany. W takim przypadku koszt audytu ponosi Podmiot Publiczny. Strony mogą uzgodnić odstąpienie od wymogu przeprowadzenia audytu Modelu Finansowego lub też ograniczyć zakres audytu, co nie stanowi zmiany Umowy EPC.

- 20.12 ESCO w celu zabezpieczenia Umów Kredytowych jest uprawniona do ustanowienia standardowo wymaganych instrumentów zabezpieczenia na rzecz Instytucji Finansujących przy udzielaniu tego rodzaju finansowania, a w szczególności (lecz nie wyłącznie):
- (a) jakiegokolwiek zastawu na udziałach ESCO lub składnikach majątkowych (w tym prawach) ESCO;
  - (b) przelewu praw i roszczeń z Umowy lub innych dokumentów związanych z Przedsięwzięciem, w tym roszczeń o zapłatę Wynagrodzenia lub innych płatności należnych na rzecz ESCO na podstawie Umowy (z zastrzeżeniem możliwości dokonywania pomniejszych Wynagrodzenia zgodnie z Umową lub zapłaty kar umownych);
  - (c) jakiegokolwiek zastawu rejestrowego lub cesji wierzytelności z umów rachunku bankowego;
- 20.13 ESCO nie ustanowi żadnych zastawów ani zabezpieczeń rzeczowych, obciążających jakiegokolwiek elementy wchodzące w zakres Przedsięwzięcia.
- 20.14 Podmiot Publiczny zobowiązany jest zawrzeć Umowę Bezpośrednią, jeżeli takie będzie wymagane Instytucji Finansujących. Umowa Bezpośrednia nie może wprowadzać zmian Umowy EPC niezgodnych z Przepisami Prawa.

## **24. Wypowiedzenie Umowy przez Podmiot Publiczny**

- 24.1 Podmiot Publiczny może wypowiedzieć Umowę w następujących sytuacjach:
- j) Brak Zamknięcia Finansowego z przyczyn nie leżących po stronie Podmiotu Publicznego,

## **25. Wypowiedzenie Umowy przez ESCO**

- 25.1 ESCO może wypowiedzieć Umowę w następujących sytuacjach:
- f) nieosiągnięcie Zamknięcia Finansowego przez ESCO z przyczyn leżących po stronie Podmiotu Publicznego.

## **34. Zmiany Umowy**

- 34.8 Instytucje Finansujące, które mają udzielić lub udzieliły Finansowania zażądają zmian lub uzupełnień postanowień Umowy warunkujących udzielenie Finansowania Partnerowi Prywatnemu lub utrzymanie jego dotychczasowych warunków.
- 34.9 Jeśli będzie to niezbędne do wdrożenia i wykonywania postanowień Umowy Bezpośredniej.
- 34.10 Podmiot Publiczny z własnej inicjatywy lub na wniosek ESCO (jeżeli zmiany wnioskowane przez ESCO skutkują zmianą Umowy) może wydać ESCO Polecenie Zmiany względem zakresu lub sposobu wykonywania zobowiązań ESCO w tym sposobu wykonywania Dokumentacji Technicznej, wykonywania Modernizacji Energetycznej lub w zakresie Utrzymania, lub Zarządzania Energią.

- 34.11 Polecenie Zmiany powinno zawierać co najmniej: (i) szczegółowy zakres Polecenia Zmiany, (ii) opis skutków Polecenia Zmiany w odniesieniu do zobowiązań ESCO (w tym zmiany Harmonogramu Etapu Inwestycyjnego, jakie prawdopodobnie Polecenie Zmiany spowoduje), (iii) wysokości łącznych kosztów, które Polecenie Zmiany może spowodować – wraz z dokumentacją ich dotyczącą.
- 34.12 Strony ustalą wartość Polecenia Zmiany z uwzględnieniem:
- (a) uzasadnionych i koniecznych kosztów wynikających z Polecenia Zmiany dla ESCO;
  - (b) kosztów związanych z pozyskaniem dodatkowego finansowania przez ESCO, o ile będzie to niezbędne;
  - (c) zwiększenia lub zmniejszenia kosztów Zarządzania Energią;
  - (d) utraty przychodów ESCO powstałej w wyniku wydłużenia Etapu Inwestycyjnego;
  - (e) w przypadku, gdyby kwota ta podlegała opodatkowaniu podatkiem VAT, zostanie ona powiększona o należny na dzień aktualizacji podatek VAT.
- 34.13 W miarę możliwości Strony dokonają kalkulacji wartości Polecenia Zmiany z uwzględnieniem cen jednostkowych ujętych w możliwie najbardziej aktualnym zestawieniu Sekocenbud lub innym powszechnie stosowanym katalogu nakładów roboczych i cen.
- 34.14 Na żądanie ESCO Strony podejmą dyskusję na temat zamiennych rozwiązań wykonania prac, które spełniałyby cele Podmiotu Publicznego wskazane w Poleceniu Zmiany.
- 34.15 O ile Strony nie uzgodnią inaczej, ESCO nie będzie zobowiązana do przystąpienia do realizacji Polecenia Zmiany do czasu uzgodnienia przez Strony wysokości, warunków i terminów rozliczenia Polecenia Zmiany przez Strony lub koniecznych zmian w Harmonogramie Etapu Inwestycyjnego, przedłużenia Etapu Inwestycyjnego (o ile to będzie konieczne) i Etapu Zarządzania Energią, zmian w zakresie Zarządzania Energią (o ile to będzie konieczne) oraz innych warunków, na jakich Polecenie Zmiany będzie wykonywane. Uzgodnienie będzie dokonane w formie aneksu do Umowy.
- 34.16 W przypadku, gdy Polecenie Zmiany skutkować będzie zwiększeniem kosztów ESCO, wówczas płatność kwoty przysługującej ESCO w związku z wystąpieniem Polecenia Zmiany, w postaci, odpowiednio, odszkodowania (rekompensaty) lub dodatkowego Wynagrodzenia, może przyjąć według uznania Stron, jedną lub obie z poniższych form: (i) podwyższenie kwoty należnej z tytułu Wynagrodzenia, przy czym kwota ta uwzględniać będzie koszty finansowania pozyskanego przez ESCO na sfinansowanie Polecenia Zmiany, (ii) płatność jednorazową Podmiotu Publicznego, (iii) zgodnie z odrębnie ustalonym pomiędzy Stronami harmonogramem płatności w postaci szeregu płatności.

34.17 W przypadku, gdy Polecenie Zmiany skutkować będzie zmniejszeniem kosztów ESCO, wówczas rozliczenie Polecenia Zmiany może przyjąć według uznania ESCO formę: (i) obniżenia kwoty należnej ESCO z tytułu Wynagrodzenia, (ii) jednorazowej płatności należnej Podmiotowi Publicznemu od ESCO.





Ministerstwo  
Klimatu i Środowiska

---



Sekretariat: tel. (22) 369-10-88



[departament.cieplownictwa@klimat.gov.pl](mailto:departament.cieplownictwa@klimat.gov.pl)