

ESCO-liite Osa 3 - Sopimuskausi

Terminologiaa

- Hanke** Investointiprojekti, jonka tavoitteena on säästö energiakustannuksissa.
- ESCO** Hankkeen joko omalla tai järjestämällään rahoituksella toteutava yritys (ESCO = energy service company).
- Toteutussopimus**
Normaalila urakkasopimusta laajempi sopimus, jossa tilaaja ja ESCO sopivat hankkeen toteutuksesta.
- Sopimuskausi** Enimmäisaika, miltä tilaaja maksaa investointikustannusta ESCO:lle.
- Liukumajakso** Sopimuskauden ja takaisinmaksuajan väliin jäävä reserviaika, jolla voidaan kompensoida investointikustannusten, toteutuneen säästön tai energian hinnan muutoksia.
- Lunastushinta** Hinta, jolla tilaaja voi lunastaa hankkeen ESCO:lta kesken sopimuskauden.
- Takaisinmaksusopimus**
Tilaajan ja ESCO:n välinen sopimus, jossa tilaaja sitoutuu maksamaan hankkeen kokonaiskustannukset ESCO:lle hankkeen avulla kertyvillä säästöillä.
- Normaalivuoden energiankulutus**
Ulkolämpötilaltaan ja kohteen käyttöolosuhteiltaan normaalivuoden energiankulutus.

Yleistä

- 3.1 Sopimuskauden aikana tilaaja maksaa ESCO:lle hankkeen investointi-, rahoitus- ja seurantakustannukset energiakustannuksissa syntyvillä säästöillä. Syntyvät säästöt todennetaan toteutussopimuksessa määritellyllä tavalla.
- 3.2 Tilaaja ja ESCO varmistavat tiiviillä yhteistyöllä hankkeen suunnitelman mukaisen toiminnan, huollon ja käytön sekä seuraavat hankkeella saatavia säästöjä.

ESCO:n vastuut

3.3 Sopimuskauden aikana ESCO:

- (a) tarjoaa tilaajan henkilökunnalle informaatiota, ohjeita ja koulutusta siinä määrin, mikä on tarpeen varmistamaan hankkeen asianmukainen toiminta ja ylläpito,
- (b) suorittaa säännöllisiä tarkastuskäyntejä varmistaakseen, että annettuja ohjeita noudatetaan,
- (c) raportoi kirjallisesti tilaajalle häiriöistä, joita on havaittu kohdassa (b) kuvattujen käyntien yhteydessä,
- (d) raportoi tilaajalle kohdan 3.7 mukaisesti,
- (e) tutkii syyt mikäli hankkeeseen kuuluvat laitteet tai järjestelmät eivät toimi suunnitelmien mukaisesti,
- (f) toimittaa kirjallisen huomautuksen tilaajalle, mikäli toteaa kohdassa (e) mainitussa tarkastuksessa, että säästöjen toteutumattomuus on seurausta viallisista laitteista tai annettujen ohjeiden vastaisista laitteiden tai järjestelmien käytöstä tai ylläpidosta,
- (g) suorittaa tarpeellisen tutkimuksen ja selvittää häiriön syyn, mikäli tilaaja ilmoittaa kirjallisesti häiriöstä, ja ettei kykene selvittämään häiriön syytä,
- (h) vastaa hankkeen osalta takuun piiriin kuuluvista korjauksista ja laitteiden/järjestelmien toimivuudesta.

Tilaajan vastuut

3.4 Sopimuskauden aikana tilaaja:

- (a) nimeää hankkeelle vastuullisen käyttö-/huoltohenkilön ja käyttää sekä huoltaa säännöllisesti hankkeeseen liittyviä laitteita ja järjestelmiä ESCO:n antamien kirjallisten ohjeiden mukaisesti,
- (b) korjaa tai korvaa viipymättä rikkoutuneet laitteet mikäli ne eivät kuulu takuun piiriin,
- (c) raportoi viipymättä kirjallisesti ESCO:lle laitteiden tai laitteiston epäkuntoon joutumisesta tai rikkoutumisesta,
- (d) antaa ESCO:lle välitöntä informaatiota, jota se tarvitsee liittyen hankkeen loppuun viemiseen sopimuskauden aikana sisältäen:
 - ennalta ehkäisevän huollon tarpeet,
 - energiankulutuksen häiriöt,
 - tarkastusten tai testien tulokset,
- (e) mikäli säästöjen todentaminen perustuu jatkuvaan mittaukseen ja normittamiseen, niin toimittaa ESCO:lle _____ () työpäivän kuluessa raportointijakson päättymisestä kopiot hankkeeseen liittyvistä energialaskuista ja sovitujen hankkeeseen liittyvien mittareiden ja rekistereiden lukemat, jollei ESCO kaukolue itse näitä mittareita, sekä muut erikseen seurattaviksi sovitut tiedot (esim. tuotantomäärät, käyttöasteet jne), joilla on merkitystä säästöjen todentamisen kannalta,
- (f) korjaa tai korvaa viallisen laitteen/laitteiston niin pian kuin mahdollista vastaanotettuaan kohdassa 3.3 (f) mainitun huomautuksen ja ilmoittaa korjausajankohdan ESCO:lle,
- (g) informoi viipymättä ESCO:ta tapahtumista tai olosuhteista, jotka voivat vaikuttaa kokonaisprojekti-kustannuksiin tai säästöihin, tai muusta muutoksesta, joka voi vai-

kuuttaa ESCOn palveluihin ja vastuisiin tämän sopimuksen nojalla,

- (h) työskentelee ESCOn kanssa varmistaakseen
 - tilaajan käyttö- ja huoltohenkilöstön, sekä
 - tilaajan muiden työntekijöiden yhteistyön hankkeen toteutuksessa,
- (i) myötävaikuttaa omalta osaltaan hankkeen onnistumiseen.

Tilaajan maksut

- 3.5 Tilaaja jatkaa energiakulujen maksua suoraan energialaitokselle/-laitoksille ja/tai muille energian toimittajille, mikäli ei muuta sovita.
- 3.6 Tilaaja maksaa joka kuukausi tai _____ () kuukauden välein ESCOLle laskua vastaan summan, joka vastaa laskutusjakson osuutta vuotuisista säästöistä energia kustannuksissa aloituspäivästä lähtien, kunnes hanke on kokonaisuudessaan maksettu tai kunnes sopimuskausi päättyy, kumpi tahansa näistä tapahtuu ensin.
- 3.7 ESCO toimittaa tilaajalle kirjallisen seurantaraportin _____ () kuukauden välein, raportissa esitetään:
- a) laskennalliset säästöt energiakustannuksissa, joiden perusteella tilaaja on maksanut ESCOLle kohdan 3.6 mukaisesti,
 - b) toteutuneet säästöt energiakustannuksissa ja energiankulutukset, mikäli nämä on mitattu,
 - c) hankkeen projektitase eli hankkeen kokonaiskustannus, maksettu osuus ja maksamaton osuus,
 - d) hankkeen lunastushinta.
- 3.8 Mikäli tilaaja ei hyväksy tehtyä raporttia, tulee sen toimittaa _____ () päivän kuluessa kohdassa 3.7 mainitun raportin saamisesta kirjallinen huomautus ESCOLle.
- 3.9 Siinä tapauksessa, että kohdassa 3.7 (a) kuvattu laskennallinen säästö on enemmän kuin kohdassa 3.7 (b) kuvattu toteutunut säästö, vähentää ESCO toteutumattoman säästön seuraavasta laskusta. Mikäli säästö on toistuvasti (yli kaksi seurantajaksoa) vähemmän kuin laskennallinen säästö, muutetaan laskelmaa vastaamaan todellista säästöä.
- Mikäli säästö jää toteutumatta ESCOsta riippumattomasta syystä, laskuttaa ESCO laskelman mukaisesti.
- 3.10 Jos todelliset säästöt ovat enemmän kuin laskennalliset säästöt, laskuttaa ESCO ylimääräisen säästön seuraavassa laskussa. Mikäli säästö on toistuvasti (yli kaksi seurantajaksoa) enemmän kuin laskennallinen, muutetaan laskelmaa vastaamaan todellista säästöä.
- 3.11 Milloin säästöjen todentaminen on mahdotonta johtuen:
- (a) tilaajan työntekijöiden lakosta,
 - (b) ilkeistä,
 - (c) kohteen väliaikaisesta sulkemisesta,
 - (d) tuotanto- tai toimintakatkoksesta,
 - (e) laitteiden tai järjestelmien väärästä käytöstä tai laiminlyödyistä huolloista vastoin ESCOn antamia ohjeita tai jos-

tain muusta ESCOsta riippumattomasta syystä, maksaa tilaaja ESCOlle tältä ajalta normaalisti laskelman mukaisesti.

- 3.12 Mikäli hankkeen kokonaiskustannus ei sopimuskauden aikana tule kokonaisuudessaan maksetuksi säästöillä energiakustannuksissa, niin ESCO vastaa maksamattomasta osuudesta sopimuskauden lopussa.

Riitaisuudet laskujen maksamisessa

- 3.13 Tilaaja voi riitauttaa ESCOn lähettämän laskun _____ () päivän sisällä laskun saannista. Tilaaja ja ESCO toimivat yhteistyössä ratkaistakseen riitaisuudet niin pian kuin mahdollista.
- 3.14 Tilaaja sitoutuu siihen, että laskujen maksua jatketaan riitaisuuden aikana _____ () kuukauden ajalta.
- 3.15 Mikäli ESCO ja tilaaja eivät pysty ratkaisemaan laskutusriitaa - _____ () päivän kuluessa, niin asiasta pyydetään lausunto yhteisesti sovittavalta ulkopuoliselta taholta. Mikäli tämänkään jälkeen osapuolet eivät pääse asiasta sopimukseen _____ () päivän kuluessa, jätetään asia kolmihenkisen välimiesoikeuden ratkaistavaksi. Välimiesoikeuden päätöksen hyväksyvät kumpikin osapuoli eikä päätöksestä voi valittaa. Osapuolet maksavat ulkopuolien tahon ja välimiesoikeuden palkkiot puoliksi.
- 3.16 Jokainen summa, jonka tilaaja on aiheettomasti maksanut ESCOlle kohdan 3.15 perusteella vähennetään seuraavasta laskusta tai seuraavista laskuista ja niille lasketaan korkolain mukainen viivästyskorko.

Toimintahäiriöt tai rikkoontumiset

- 3.17 Takuuaika on _____ () kuukautta. Takuuajasta hankkeen toimintahäiriöistä ja laitteiden/järjestelmien rikkoontumisista vastaa ESCO, tilaaja vastaa kuitenkin oman henkilöstönsä kustannuksista ja toimintahäiriön tai rikkoontumisen mahdollisista välillisistä vaikutuksista.
- 3.18 Takuuajan jälkeisistä toimintahäiriöistä tai rikkoontumisista vastaa pääsääntöisesti tilaaja. Mikäli toimintahäiriö tai rikkoontuminen johtuu ESCOn suunnittelu- tai asennusvirheestä tai väärästä/puutteellisesta käyttöohjeesta on ESCO näiltä osin vastuuvollinen.
- Tilaaja pyytää ESCOa suorittaa tarpeelliset korjaavat toimenpiteet, mikäli ESCO suostuu siihen. Korjausten kustannuksista sovitaan erikseen.

Osto-optio

- 3.19 Tilaaja voi sanoa irti tämän sopimuksen minkä tahansa maksuerän eräpäivänä ennen sopimuksen voimassaolon päättymistä maksamalla sopimuksen mukaisen lunastushinnan. Lunastushinta lasketaan urakasopimuksen liitteessä olevalla kaavalla vähentämällä maksamattomasta osuudesta siihen sisältyvä rahoituskustannus.

- 3.20 Mikäli tilaaja aikoo käyttää optiotaan kohdan 3.19 mukaisesti, tulee sen toimittaa kirjallinen ilmoitus aikomuksestaan ESCOLle vähintään _____ () päivää aikaisemmin.
- 3.21 Mikäli tilaaja käyttää optiotaan kohdan 3.19 mukaisesti ennen hankkeelle myönnettyjen avustusten saamista, avustaa ESCO tilaajaa avustusten maksatuksen hakemisessa.
- 3.22 Mikäli tilaaja käyttää kohdan 3.19 mukaisen option, vastaa tilaaja sille lunastuksesta mahdollisesti aiheutuvista vero- tai muista seuraamuksista.

Sopimuksen myynti kolmannelle osapuolelle

- 3.23 ESCOlla on oikeus myydä takaisinmaksusopimus tilaajan hyväksymälle kolmannelle osapuolelle alkuperäisillä ehdoilla informoituaan tilaajaa kaupasta vähintään _____ () kuukautta etukäteen. Kaikki ESCOn vastuut, velvollisuudet ja oikeudet siirtyvät kaupassa sopimuksen ostajalle, jollei muuta erikseen sovita.
- 3.24 Sopimuksen myynti eteenpäin ei saa heikentää tilaajan asemaa missään vaiheessa ja kaupassa siirtyvät kaikki tilaajan oikeudet, velvollisuudet ja vastuut.
- 3.25 Tilaajan oikeus osto-optioon kohdan 3.17 mukaisesti siirtyy takaisinmaksusopimuksen myynnin yhteydessä.

Kohteen käyttötarkoituksen muutos

- 3.26 Mikäli kohteen toiminnallinen käyttötarkoitus muuttuu merkittävästi ja säästöä energiakustannuksissa ei käyttötarkoituksen muutoksesta johtuen enää kerry lasketulla tavalla, on ESCOlla oikeus irtisanoa takaisinmaksusopimus _____ () päivän kuluessa muutoksesta ja tilaajan tulee joko maksaa alkuperäistä laskennallista laskutuskauden maksua, kunnes hanke on maksettu, tai lunastaa säästösopimus ESCOLta maksamalla sopimuksen mukainen lunastusarvo.

Kohteen myynti kolmannelle osapuolelle

- 3.27 Mikäli kohteen omistus siirtyy kolmannelle osapuolelle, ja mikäli ESCO ei halua takaisinmaksusopimusta siirrettävän kohteen uudelle omistajalle, on ESCOlla oikeus irtisanoa takaisinmaksusopimus _____ () päivän kuluessa ja tilaajan tulee joko lunastaa se ESCOLta maksamalla sopimuksen mukainen lunastusarvo tai maksaa alkuperäistä laskennallista laskutusjakson maksua, kunnes hanke on maksettu.

Energian hinnan muutos

- 3.28 Energialaskelma tarkistetaan vuosittain vastaamaan energian hinnan muutoksia ja mikäli energian hinta on muuttunut enemmän kuin 10 %:a, muutetaan energialaskelma vastaamaan muuttunutta tilannetta. Pääperiaatteena on se, että energian hinnannousu lyhentää ja hinnanlasku pidentää takaisinmaksuaikaa. Mikäli energian hinnanlasku toteutuu ESCOn toimenpiteiden ansiosta, käytetään laskelmassa sitä energian hintaa, mikä oli ennen ESCOn toimenpiteitä.

Sopimuskauden päätyminen

- 3.29 Sopimuskausi päättyy, kun
- (a) tilaaja on maksanut hankkeen kokonaan tai
 - (b) tilaaja on lunastanut hankkeen itselleen kesken kautta tai
 - (c) sopimuskausi on kulunut ajallisesti loppuun tai
 - (d) ESCO on irtisanonut sopimuksen kohdan 2.12, 3.26 tai 3.27 perusteella.
- 3.30 Sopimuskauden päättyessä tilaaja ja ESCO laativat loppuyhteenvetodokumentin, joka sisältää ainakin seuraavat asiakirjat:
- (a) hankkeen kustannusyhteenveto,
 - (b) hankkeella saadut säästöt energiakustannuksissa ja energiankulutuksissa,
 - (c) hankkeen todellinen takaisinmaksuaika,
 - (d) arvio hankkeen onnistumisesta.
- 3.32 Sopimuskauden päättyessä ESCO on velvollinen luovuttamaan tilaajalle tarpeellisen tiedon (mukaan lukien käyttöohjeet), mikä on tilaajalle tarpeen hankkeen suunnitelman mukaisen toiminnan varmistamiseksi myös sopimuskauden jälkeen. Tilaaja on velvollinen maksamaan tästä ESCO:lle sovittua korvauksen.
- 3.33 Sopimuskauden jälkeen on ESCO velvollinen myymään hankkeeseen liittyviä asiantuntijapalveluja tilaajalle erikseen sovittavin korvauserustein.

Omistusoikeuden siirtyminen

- 3.34 Omistusoikeus hankkeeseen siirtyy tilaajalle silloin, kun hanke on kokonaisuudessaan maksettu pois tai sopimuskausi päättyy, ellei asiasta muuta erikseen sovita.