



Asociace
poskytovatelů
energetických
služeb

METODIKA PŘÍPRAVY A REALIZACE ENERGETICKY ÚSPORNÝCH PROJEKTŮ ŘEŠENÝCH METODOU EPC U ORGANIZACÍ VE STÁTNÍM SEKTORU

2013

Zadavatel



Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR

Na Františku 32, 110 15 Praha 1

www.mpo.cz



Publikace byla zpracována za finanční podpory Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie pro rok 2013 – Program EFEKT

Zpracovatel



Asociace
poskytovatelů
energetických
služeb

Asociace poskytovatelů energetických služeb

U Voborníků 852/10, 190 00 Praha 9

www.apes.cz

Autor



LOYD GROUP s.r.o.

Antala Staška 1859/34, 140 00 Praha 4

www.loydgroup.cz

OBSAH

POUŽITÉ ZKRATKY	7
ÚVOD	8
DEFINICE POJMŮ	9
1 CO JSOU ENERGETICKÉ SLIŽBY S GARANTOVANÝM VÝSLEDKEM	12
1.1 Historie EPC	12
1.1.1 Energetické služby s garantovaným výsledkem.....	12
1.2 Principy (hlavní zásady) metody EPC.....	13
1.3 Silné stránky metody EPC	14
1.4 Slabé stránky metody EPC	15
2 PŘÍPRAVA PROJEKTU	16
2.1 Vytipování vhodných objektů v majetku zadavatele	17
2.2 Analýza a výběr objektů vhodných pro realizaci projektu EPC	17
2.3 Řízení vztahů mezi poradcem a zadavatelem	18
3 POSTUP VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ.....	19
3.1 Zpracování zadávací dokumentace	19
3.2 Průběh výběru poskytovatele EPC	21
3.3 Jednání o smlouvě.....	22
3.4 Vztah zadavatele a ESCO	23
4 PROVÁDĚNÍ OPATŘENÍ	24
4.1 Předběžné činnosti – ověření stavu v objektech a situace ve využití energie....	24
4.1.1 Podrobné ověření stavu areálů, objektů a technologických zařízení	25
4.1.2 Zajištění nezbytných podkladů pro projektování a realizaci základních opatření.....	26
4.2 Období výstavby – provedení základních opatření	27
4.2.1 Harmonogram prací.....	27
4.2.2 Zpracování projektové dokumentace.....	29
4.2.3 Postoupení pohledávky	31

4.3	Doba poskytování garance	32
4.3.1	Energetický management	34
5	MONITORING ÚSPOR	36
5.1	Periodické vyhodnocování parametrů projektu	36
5.2	Měření a verifikace.....	38
5.3	Návrhy ESCO na další opatření.....	41
6	SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ ENERGETICKÝCH SLUŽEB S GARANTOVANÝM VÝSLEDKEM	43
6.1	Právní rámec EPC smlouvy – národní úprava.....	43
6.2	Právní rámec EPC smlouvy – komunitární úprava.....	43
6.3	Obsahové náležitosti EPC Smlouvy	44
7	MOŽNÉ PROBLÉMY A RIZIKA.....	47
7.1	Problémy na straně zadavatele.....	47
7.1.1	Nedostatečné informace pro zadání veřejné zakázky	47
7.1.2	Významné změny ve využívání budovy/areálu.....	47
7.2	Problémy na straně poskytovatele energetických služeb.....	47
7.3	Režim přenesení DPH	48
7.4	Účtování technického zhodnocení dlouhodobého majetku	49
	PŘÍLOHY.....	50
Příloha 1	Vzorová smlouva EPC	51
Příloha 2	Metodika zpracování příloh smlouvy, včetně uplatnění protokolu IPMVP při projektech EPC	83
Příloha 3	Etický kodex poskytování energetických služeb metodou EPC.....	99

POUŽITÉ ZKRATKY

- APES ... Asociace poskytovatelů energetických služeb
- DPH ... Daň z přidané hodnoty
- DSPS ... Dokumentace skutečného provedení stavby
- EPC ... energetické služby s garantovaným výsledkem (Energy Performance Contracting)
- ESCO ... poskytovatel energetických služeb (Energy Service Company)
- NOZ ... Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- SES ... Smlouva o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem
- RDS ... Realizační dokumentace stavby
- STS ... Studie stavby
- VZT ... Vzduchotechnika a klimatizace
- ZDPH ... Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty
- ZVZ ... Zákon č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách
- ZZT ... Zpětné získávání tepla (rekuperace)

ÚVOD

Držíte v rukou metodickou příručku, která vás provede procesem přípravy a realizace energeticky úsporných projektů řešených metodou Energy Performance Contracting (dále jen „EPC“), jejímž základním principem je poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem.

EPC je jedním z nejefektivnějších nástrojů snižování spotřeby energie. Klientům z řad municipálních celků (krajů, měst a obcí) a jejich příspěvkových a rozpočtových organizací (zdravotnických zařízení, škol, kulturních zařízení, apod.), státních příspěvkových organizací, ale i soukromého sektoru umožňuje realizovat energeticky úsporné projekty bez nutnosti vynaložení potřebných investičních prostředků.

Energetické služby se v České republice úspěšně rozvíjejí již více než 20 roků. Asociace poskytovatelů energetických služeb, která sdružuje poskytovatele, poradenské společnosti, právní kanceláře a další subjekty zabývající se danou problematikou v současné době monitoruje cca 200 již zrealizovaných projektů, které každoročně generují úsporu nákladů na energii ve výši cca 350 milionů Kč.

V příručce je podrobně popsán postup přípravy a realizace projektů EPC tak, aby jednotlivé procesy byly v souladu s pravidly a zásadami státního rozpočtu a současně naplňovali požadavky obecně platných právních předpisů, např. zákona 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZVZ“).

Metodické pokyny poslouží ve fázi přípravy projektu, organizace výběrového řízení, uzavírání smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem, realizaci energeticky úsporných opatření a následném monitoringu úspor. Cílem příručky je rovněž upozornění na možné problémy či úskalí, např. problematice DPH či účtování technického zhodnocení dlouhodobého majetku.

Publikace vychází ze znalostí a zkušeností zpracovatele z již realizovaných EPC projektů, přičemž všechny návrhy a doporučení respektují budoucí očekávání, tj. zejména zpřístupnění využití EPC i pro organizační složky státu.

Metodika může rovněž sloužit jako podklad pro rozhodování o kombinaci EPC s dotační podporou, např. ze Strukturálních fondů Evropské unie, státního rozpočtu, rozpočtů veřejných subjektů, atp.

Z mnoha již realizovaných projektů je totiž zřejmé, že pouhé zlepšení tepelně technických vlastností objektů není dostatečné pro optimalizaci snížení spotřeby energie. Tento typ projektů je vhodné následně řádně provozovat, provádět aktivní energetický management, popř. renovovat technická zařízení budov s ohledem na kvalitu vnitřního prostředí (systémy vytápění, větrání a klimatizace).

Takovou renovaci technologických zařízení však není nutné podporovat dotačně, protože ve většině případů vykazují dobré ekonomické parametry. Jako vhodná alternativa se tak přímo nabízí využití metody EPC, kdy vzájemná kombinace s dotační podporou může přinést významné synergické efekty.

Využitím metody EPC je smluvně garantována úspora energie a nákladů vyplývající z komplexní renovace objektu, přičemž ale nedochází ke zvýšení investičních nároků.

DEFINICE POJMŮ

Pojmy používané v této publikaci jsou definované převážně Smlouvou o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem (dále jen „SES“) a směrnicí 2012/27/EU o energetické účinnosti následovně:

- **Doba poskytování garance** znamená dobu, po kterou ESCO poskytuje garance za dosažení úspory.
- **Doba splácení** znamená dobu splácení ceny za provedení základních opatření.
- **Energie** znamená všechny formy obchodně dostupné energie včetně elektřiny, zemního plynu (včetně zkapalněného zemního plynu), zkapalněného ropného plynu, jakýchkoli paliv pro vytápění a chlazení včetně dálkového vytápění a chlazení, uhlí a lignitu, rašeliny, pohonných hmot (kromě leteckých a námořních lodních paliv) a biomasy.
- **Energetické služby s garantovaným výsledkem** z anglického Energy Performance Contracting (EPC), popř. **energetické služby se zárukou** znamenají veškeré činnosti, vedoucí ke snížení spotřeby energie a s tím souvisejících nákladů, prováděné ze strany ESCO pro Klienta, přičemž ESCO se za toto snížení spotřeby, resp. nákladů smluvně garantuje.
- **Energetický management** znamená souhrn činností ESCO spočívající ve sledování a vyhodnocování hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech Klienta po provedení základních opatření, a to zejména s ohledem na stanovení vlivu provedených opatření na využití energie a na výši energetických a provozních nákladů. Zahrnuje i doporučování dalších možností, jak zlepšit hospodaření s energií.
- **Energetický systém** znamená soustavu technických a jiných zařízení sloužících k výrobě, rozvodu a užití energie v objektech Klienta.
- **Garantovaná úspora** nebo **garance** znamená minimální výši úspory nákladů, které má být v důsledku provedení opatření dosahováno.
- **Harmonogram realizace projektu** znamená postup prací, dodávek a služeb poskytovaných ESCO Klientovi v rámci realizace projektu.
- **IEEFP** (International Energy Efficiency Financing Protocol) znamená Mezinárodní protokol o financování energeticky úsporných projektů.
- **IPMVP** (International Performance Measurement and Verification Protocol) znamená Mezinárodní protokol o měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor.
- **Klient** znamená subjekt, který je příjemcem energetických služeb s garantovaným výsledkem, v jehož objektech se realizuje projekt.
- **Metodou EPC** či také **službou EPC** (z angl. „Energy Performance Contracting“) se rozumí takové smluvní uspořádání, kdy dodavatel nese plnou zodpovědnost za vhodnou volbu, projektování, realizaci a provoz opatření na úsporu energie výměnou za část úspor provozních nákladů, které po dobu trvání SES z těchto opatření bezprostředně plynou.

- **Občanský zákoník**, popř. **Nový občanský zákoník** (dále jen „NOZ“) je zákon č. 89/2012 Sb., v platném znění.
- **Období výstavby**, též uváděné jako **období realizace** nebo **realizační fáze projektu** znamená období ode dne předání prvního staveniště v prvním objektu Klientem ESCO a končí předáním posledního z předmětů základních investičních opatření po jejich řádném ukončení ze strany ESCO Klientovi.
- **Objekt** znamená budovu, část budovy, místnost, anebo jiný prostor, který je jednotlivě specifikován.
- **Opatření** znamená takový postup prací nebo změna technologie, které vede jednotlivě a/nebo společně s jinými opatřeními ke zvýšení energetické účinnosti a ke snížení provozních nákladů.

Z hlediska nároku na investice opatření dělíme na neinvestiční tzv. **Prostá opatření** (ekonomické, organizační nebo provozní povahy) a **Investiční opatření**. Z pohledu časové kontinuity realizace projektu pak na tzv. **Základní opatření**, tj. opatření, která jsou specifikovaná ve smlouvě o energetických službách a **Dodatečná opatření**.

- **Poradce** zákazníka (nebo také facilitátor projektu) je specializovaná poradenská firma v oblasti přípravy a organizace veřejných zakázek na energeticky úsporné projekty řešené metodou EPC.
- **Poskytovatel energetických služeb**, popř. **Firma energetických služeb**, označovaná jako **ESCO** (z angl. „Energy Service Company“) nebo také **FES** je specializovaná firma, která zajišťuje komplexní EPC služby.
- **Projekt** zahrnuje souhrn opatření navržených k dosažení racionálního využívání energie. Obvykle se však projektem rozumí realizace celého procesu od návrhu, přes instalaci navržených opatření a jejich uvedení do provozu až po poskytování garance včetně dlouhodobého energetického managementu.
- **Provozní náklady** znamenají náklady Klienta na spotřebu energií a další náklady s tím související.
- **Referenční spotřeba energie** je spotřebou energie, která se použije pro porovnání se skutečnou spotřebou po realizaci projektu a stanovení úspor. Může být stanovena buď jako absolutní hodnota spotřeby, nebo formou vzorce, s jehož pomocí se hodnoty spotřeby pro konkrétní podmínky vypočtou, případně kombinací obou přístupů.
- **Smlouva o poskytování energetických službách s garantovaným výsledkem**, uváděná též jako **Smlouva o energetických službách** (SES) je smluvním ujednáním mezi příjemcem a poskytovatelem o opatření ke zvýšení energetické účinnosti, ověřované a kontrolované během celého trvání smlouvy, kdy jsou investice (dílo, dodávka nebo služba) do tohoto opatření placeny ve vztahu ke smluvně stanovené míře zvýšení energetické účinnosti nebo k jinému dohodnutému kritériu energetické náročnosti, například finančním úsporám.

- **Úspora energie** znamená nerealizovanou spotřebu energie a/nebo normalizovanou úsporu v objektech Klienta. Stanovení konkrétní výše a způsobu úpravy referenčních hodnot spotřeby energie, způsobu měření energie a způsobu výpočtu úspory energie za příslušné zúčtovací období.
- **Úspora nákladů** je finančním vyjádřením úspory energie, tj. jejím ekvivalentem v penězích.
- **Veřejná zakázka** je veřejnou obchodní soutěží nebo výběrovým řízením, v závislosti na výši předpokládaného peněžního závazku.
- **Veřejný subjekt** je veřejný zadavatel definovaný směrnicí Evropského parlamentu a Rady 2004/18/ES ze dne 31. března 2004 o koordinaci postupů při zadávání veřejných zakázek na stavební práce, dodávky a služby; rozumí se jím tedy stát, regionální nebo místní orgány, veřejnoprávní subjekty, sdružení tvořená jedním či více takovými orgány nebo jedním či více veřejnoprávními subjekty.
- **Zadávací dokumentace** znamená zadávací dokumentaci k veřejné zakázce ohledně realizace projektu.
- **Zákon o DPH** (dále jen „ZDPH“) je zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.
- **Zúčtovací období** znamená časově ohraničené období, na něž je rozdělena doba poskytování garance.
- **Zvýšení energetické účinnosti** znamená nárůst energetické účinnosti u objektů Klienta v důsledku provedení opatření ESCO.
- **Zákon o zadávání veřejných zakázek** (dále jen „ZVZ“) je zákon č. 137/2006 Sb. o veřejných zakázkách, v platném znění.

1 CO JSOU ENERGETICKÉ SLUŽBY S GARANTOVANÝM VÝSLEDKEM

Energetické služby s garantovaným výsledkem (Energy Performance Contracting) představují velmi efektivní nástroj realizace úsporných opatření. Jedná se o komplexní službu, která umožňuje realizovat úspory nákladů na energii bez nutnosti vynaložení potřebných investičních prostředků z vlastního rozpočtu. Dosažení úspor energie je přitom, vybraným poskytovatelem energetických služeb, smluvně garantováno.

1.1 Historie EPC

Obecně lze říci, že se v České republice (dále jen „ČR“) začaly energetické služby rozvíjet (jako v jedné z prvních evropských zemí) již od roku 1990. Metoda EPC je pak v České republice využívána od roku 1993.

Jak by mohlo EPC fungovat v Čechách se ale ukázalo již v roce 1991, kdy byl v ČR jako první krok k otevření trhu s energetickými službami s garantovaným výsledkem realizován program Americké agentury pro mezinárodní rozvoj (US AID) zaměřený na podporu zvýšení energetické účinnosti ve střední a východní Evropě.

První roky se vyznačovaly hledáním možností, jak metodu EPC uplatnit. Předělem byl rok 1995, kdy začal platit zákon o veřejných soutěžích (zadávání veřejných zakázek). „Soutěžení“ metody EPC je poměrně náročné na stanovení podmínek soutěže, kritérií hodnocení a dalších náležitostí pro přípravu smluvního vztahu.

Rozvoj uplatnění metody EPC zaznamenal novou etapu v roce 2000, kdy Ministerstvo financí našlo způsob, jak metodu EPC použít ve veřejném sektoru (prozatím pouze ve státních příspěvkových organizacích).

V současnosti existuje již cca 200 projektů tohoto typu s celkovou roční úsporou kolem 350 mil. Kč ročně. Mimořádné zkušenosti řadí české poskytovatele energetických služeb, sdružené v **Asociaci poskytovatelů energetických služeb ČR** (dále jen „APES“), mezi evropskou špičku ve svém oboru.

1.1.1 Energetické služby s garantovaným výsledkem

Metoda EPC (energetické služby s garantovaným výsledkem) se uplatňuje u projektů, u kterých specializovaná firma energetických služeb (z angl. Energy Service Company, též ESCO) svému zákazníkovi garantuje dosažení úspor energie ve spotřebě a také výši budoucích nákladů na energii. Realizuje energeticky úsporná opatření s výsledným efektem snížení spotřeby energie a s tím souvisejících nákladů.

Zákazník splácí investiční náklady, finanční náklady za zajištění financování a náklady na služby spojené s energetickým managementem firmě ESCO po dosažení úspory v provozních nákladech a po dobu sjednanou smluvně.

1.2 Principy (hlavní zásady) metody EPC

Energetické služby s garantovaným výsledkem, neboli se zárukou, jsou zaměřeny na snižování provozních, především energetických, nákladů v budovách a technologických celcích. K dosažení úspor ve spotřebě paliv a energie využívají opatření investičního a neinvestičního charakteru.

Firmy energetických služeb (ESCO), které tyto služby zajišťují, zabezpečí v případě zájmu zákazníka **financování** úsporných opatření, jejich **realizaci** a předání zákazníkovi a poskytují smluvní **záruky**, že po dobu trvání smluvního vztahu bude dosaženo alespoň smluvně garantovaných úspor energie.

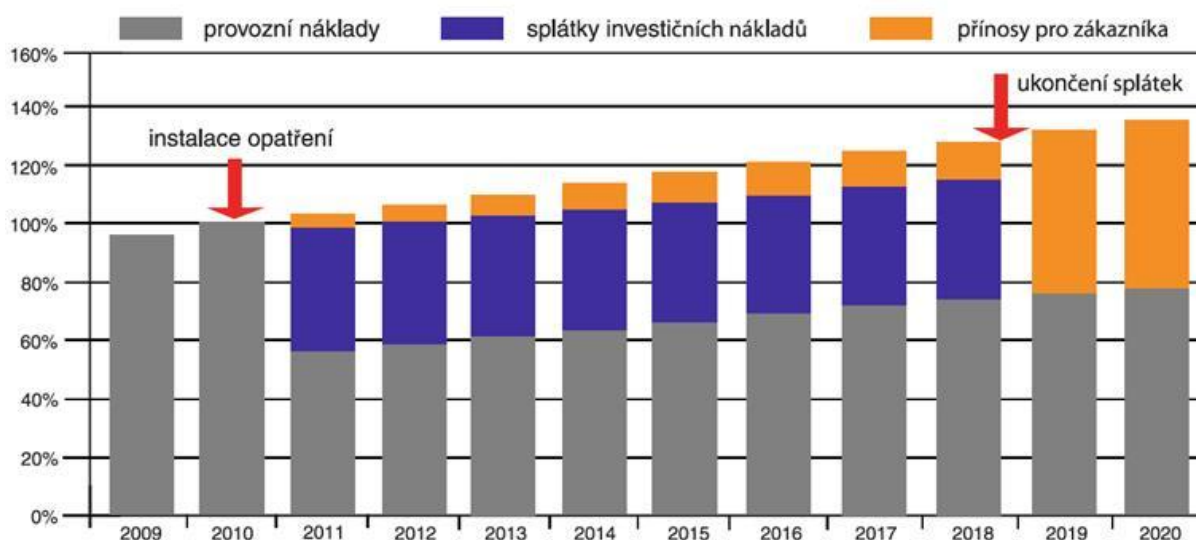
Z těchto úspor (případně z úspor dalších provozních nákladů) jsou postupně zákazníkem spláceny vynaložené náklady projektu (investiční náklady, náklady spojené s financováním, náklady na provádění energetického managementu). V případě, že by garantované výše úspor nebylo dosaženo, poskytovatel energetických služeb uhradí zákazníkovi vzniklý rozdíl.

Smlouva EPC se v posledních letech uzavírá u projektů ve veřejné správě velmi často na 8 až 10 let. Po tuto dobu dochází k postupnému splácení vynaložených investičních prostředků, nákladů za poskytnutí finančních prostředků a nákladů za související energetický management.

Zajištění financování projektu je pro zákazníka možností, nikoliv povinnou složkou EPC. Je ovšem obvyklé, že celý projekt je dodáván na klíč, tj. včetně zajištění financování. Metodu EPC lze využít i u takových opatření, kdy celá investice nemůže být splacena výhradně z dosahovaných úspor.

Například návratnost opatření stavebního charakteru (zateplování obvodového pláště budov, výměna oken a podobně) obvykle velmi významně přesahuje přijatelnou dobu trvání smluvního vztahu při uplatnění metody EPC.

Proto pro financování takových opatření je možné použít sdružených investičních prostředků nebo kombinovaného financování. V tom případě připraví poskytovatel energetických služeb pro zákazníka takové řešení, aby byla co největší část investice splacena z úspor. Projekt EPC je projekt na klíč, který bere v úvahu všechny oblasti užití energie a obsahuje veškeré činnosti nutné k dosažení energetických úspor.



Obr. 1: Princip financování energeticky úsporných opatření z úspor nákladů na spotřebu energie

Projekt je vždy přizpůsoben konkrétnímu klientovi a obvykle zahrnuje následující služby:

- Energetická analýza (lze ji přirovnat ke zpracování energetického auditu, ale v některých částech je mnohem důkladnější).
- Návrh opatření na úsporu energie a snížení nákladů.
- Instalace a zprovoznění navržených zařízení.
- Financování projektu (ve vhodných případech může být využito kombinace různých finančních zdrojů).
- Vyškolení obsluhy zařízení (projekty EPC většinou nezahrnují provozování energetického hospodářství, i když i to je přijatelné).
- Zajištění měření, sledování a vyhodnocování dosažených výsledků.
- Dlouhodobý dohled nad funkčností a výkonností instalovaného zařízení.

1.3 Silné stránky metody EPC

Hlavním znakem EPC je **garance poskytovatele za dosažené úspory energie** a z toho vyplývajících nákladů. Na rozdíl od tradičního dodavatelského vztahu kdy většinu rizik nese zákazník, má firma energetických služeb při aplikaci metody EPC se zákazníkem zcela totožný zájem, a to dosáhnout co nejvyššího objemu úspor energie a z toho vyplývajících úspor nákladů při co nejefektivnějším vynaložení investičních prostředků.

Pokud smluvně garantované úspory není dosaženo, má ESCO povinnost uhradit celý finanční deficit, a to po celou dobu trvání smluvního vztahu. Toto uspořádání vztahů je velkou výhodou oproti tradičnímu řešení projektu, kde proti zákazníkovi obvykle stojí řada různých dodavatelů, kteří nejsou odpovědní za celkový výsledek. Při obvyklém způsobu dodávek není dodávající firma odpovědná za dosažení úspor energie ani úspor provozních nákladů a obvykle nehledá nejvhodnější kombinaci úsporných opatření a vhodné typy zařízení.

Z těchto charakteristik metody EPC také vyplývají její hlavní výhody:

- Stěžejní výhodou je dosažení úspor energie bez zatížení veřejných rozpočtů (pořízení majetku spojené s realizací úsporných opatření je hrazeno z provozních výdajů, nejedná se tedy o investiční výdaj).
- Smluvní garance za úspory ve výši pokrývající celkové náklady projektu.
- Zhodnocení vlastního majetku zákazníka prostřednictvím nových moderních technologií, energetické služby dodané kompletně „na klíč“ - jeden dodavatel ručí za celkový výsledek (dosažení úspor a finanční výsledek) a přebírá většinu rizik.
- Povinnost poskytovatele, pokud by nebylo smluvně sjednaných úspor dosahováno, průběžně hradit vzniklý finanční deficit po celou dobu platnosti SES.
- Zlepšení ekonomiky energetického provozu zákazníka.
- Snížení nároků na obsluhu energetického hospodářství.
- Pracovní příležitosti pro tuzemské dodavatele.
- Zlepšení kvality pracovního prostředí a životního prostředí.

Poskytovatelem EPC je smluvně garantováno, že **celkové platby klienta** (po dobu trvání garance) **nebudou vyšší než celková úspora nákladů** (pokud zadavatel nestanoví jinak). Poskytovatel EPC tak v podstatě klientovi garantuje, že po dobu trvání garance bude mít vždy dostatek (projektem generovaných) disponibilních zdrojů na splacení nákladů projektu.

1.4 Slabé stránky metody EPC

Při uplatnění metody EPC pro realizaci energetických úspor lze uvést některé aspekty, které znesnadňují její využití:

- Příprava projektu (je nutné provést šetření, zda je ve vybraných objektech uplatnění metody EPC skutečně vhodné).
- Výběr poskytovatele EPC (doporučujeme vybrat vhodného externího poradce nejen pro organizaci veřejné zakázky, ale především pro technické náležitosti spojené s daným výběrem).
- Zákon o veřejných zakázkách (v posledních letech je využívána forma jednacího řízení s uveřejněním, která umožňuje zadavateli v technicko ekonomicky odůvodněných případech požadovat po uchazečích úpravu jejich nabídek).
- Obsáhlá smlouva (text smlouvy obsahuje smlouvu o dílo, smlouvu o úvěru a smlouvu o službách spojených s energetickým managementem, proto jde v tomto spojení o smlouvu poměrně obsáhlou, existují však vzorové smlouvy pro české právní prostředí, které odráží zkušenosti z mnoha předchozích projektů).
- Problematika optimální dodávky zařízení a délky SES (na počátku každého projektu EPC je třeba analyzovat spojitost mezi optimálním rozsahem rekonstrukce energetického hospodářství a očekávaným potenciálem úspor energie, z čehož vyplývá očekávaná doba trvání splacení investovaných prostředků).

2 PŘÍPRAVA PROJEKTU

Velmi důležitým momentem pro uplatnění metody EPC je znalost všech jejích výhod ale i možných úskalí. Klient musí mít dostatek informací pro kvalifikované rozhodnutí o případné realizaci projektu. Zadavatel, resp. osoby jednající jménem zadavatele musí realizaci projektu věřit a podporovat ji. Z pohledu ZVZ je totiž nutné projít celou řadou schvalovacích procesů, které bez náležité podpory nelze realizovat.

U příspěvkových organizací **ve státním sektoru je následně nutné projednat přípravu projektu u nadřízeného orgánu** (příslušného ministerstva) a zpracovat podklady pro **zařazení projektu do Informačního systému programového financování** (EDS/ISPROFIN), a to bez ohledu na skutečnost, že realizace nevyvolává požadavek na alokaci investičních prostředků ze státního rozpočtu.

Důkladná příprava projektu EPC je základním kamenem jeho úspěšné realizace. Jedná se o komplex činností od prvotního sestavení seznamu objektů, kterých by se mohl projekt týkat, přes podrobnou analýzu výchozího technického stavu budov či rozvodů energie až po seznam objektů, na nichž bude vhodné projekt realizovat.

Tab. 1: Harmonogram zadávacího řízení pro výběr ESCO

Úkol	Doba trvání [dnů]	Zákonná lhůta
Zadávací řízení na konzultanta a administrátora VŘ	30	ne
Podpis smlouvy s konzultantem	15	ne
Prověra majetku a zpracování analýzy vhodnosti EPC	45	ne
Uveřejnění Předběžného oznámení o zakázce	30	ANO
Uveřejnění Oznámení o zakázce	37	ANO
Vyhodnocení kvalifikace zájemců a schválení hodnocení Radou města	20	ne
Lhůta pro podání nabídek	40	ne
Předběžné hodnocení nabídek hodnotící komisí	10	ne
I. jednací s uchazeči - Zasedání hodnotící komise	10	ne
II. jednací s uchazeči - Zasedání hodnotící komise	10	ne
III. jednání s uchazeči – Zasedání hodnotící komise	10	ne
Závěrečné hodnocení nabídek	10	ne
Prostor pro námitky	15	ANO
Jednání o smlouvě	15	ne
CELKEM	297	

Protože jde o poměrně časově i technicky náročnou činnost, je zpravidla již v této fázi využíváno specializovaných konzultačních firem, které mají v této oblasti prokazatelné a dlouholeté zkušenosti.

2.1 Vytipování vhodných objektů v majetku zadavatele

V první fázi je provedeno vypracování seznamu objektů, zejména takových, které mají vysoké náklady na spotřebovanou energii. Zpravidla se jedná o školská, kulturní, sociální a zdravotnická zařízení, která slouží většímu počtu osob. U majetku měst a obcí (obecně municipálních celků) je často předán specializované konzultační firmě seznam všech vlastněných či spravovaných nebytových objektů. Ta na základě svých odborných zkušeností vytipuje objekty vhodné pro realizaci projektu EPC a navrhne jejich optimální skladbu.

Obvyklé přitom bývá, že projekt není realizován na celém objemu majetku, ale je rozdělen na dílčí etapy či fáze. Každá takové etapa bývá z pohledu ZVZ samostatnou veřejnou zakázkou. Tento postup je ze strany veřejných zadavatelů často volen proto, aby bylo možné zajistit optimální řízení, zejména realizační fáze projektu, a aby byl požadavek na provozní financování rozdělen do menších celků (balíčků).

Takovýto postup je často kvitován i ze strany poskytovatelů EPC, kterým umožňuje zvládnout realizační fázi projektu v rámci jednoho (maximálně dvou) účetního období, zajistit optimální podmínky pro financování a snadné řízení všech svých subdodavatelů.

Velmi typickou velikostí projektu, balíčku či veřejné zakázky tak bývá cca 5 – 15 objektů (areálů) nebo budov s celkovými ročními náklady na energie ve výši 15 – 20 milionů Kč. Investice do majetku zadavatele v takovém případě bývá 10 – 25 milionů Kč, garantovaná úspora energie cca 4 – 5 milionů Kč /rok a délka smluvního vztahu (doba platnosti SES) cca 10 let. Projekty EPC jsou však realizovány i v mnohem nižším objemu.

2.2 Analýza a výběr objektů vhodných pro realizaci projektu EPC

Realizaci každého projektu k zajištění úspor energie řešeného metodou EPC by měla na vytipovaných objektech předcházet vstupní analýza vhodnosti této metody. Tu zpravidla zpracovává odborná poradenská firma. Ta na základě dostupných informací o objektech (energetický audit, pasport objektu, faktury za spotřeby energie za poslední 1-3 roky, dotazníkové šetření apod.) zpracuje podrobnou analýzu, jejímž obsahem jsou tyto informace:

- Zhodnocení stávajícího stavu objektů.
- Návrh potřebných opatření pro dosažení úspor.
- Kolik lze přibližně ušetřit energie a nákladů.
- Jaká bude přibližná výše investičních prostředků.

Zpracovaná analýza odpovídá na otázku, zda je vhodné metodu EPC pro realizaci úspor energie realizovat či nikoliv, v jakém rozsahu a jestli bude nutné projekt částečně dofinancovat z vlastních zdrojů. Dalším momentem v tomto kroku je prezentace závěrů příslušným zodpovědným vedoucím osobám a těm, které jsou přímo odpovědné za hospodaření dotčených subjektů. Analýza je v případě zájmu realizovat na navržených objektech úsporná opatření metodou EPC nezbytným podkladem pro následné zpracování technické části zadávací dokumentace.

Od roku 2012 lze na zpracování analýzy získat nenávratnou finanční dotaci ze Státního programu na podporu úspor energie a využití obnovitelných zdrojů energie (EFEKT), který spravuje Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR (dále jen „MPO“).

2.3 Řízení vztahů mezi poradcem a zadavatelem

Odborné poradenské firmy jsou zpravidla najímány na zpracování úvodní analýzy vhodnosti metody EPC pro dosažení úspor energie ve vybraných objektech, sestavení seznamu vhodných objektů a přípravu a organizaci výběrového řízení. Vhodné je zapojit poradenskou společnost také do procesu vyjednávání o smlouvě s vybranou ESCO společností, případně k nastavení energetického managementu.

Zadavatel a poradenská společnost jsou po celou dobu přípravy projektu v úzkém kontaktu. Je velmi důležité hned na počátku stanovit zodpovědné osoby za jednotlivé úkoly na obou stranách a nastavit časový harmonogram činností. U zadavatelů ve státním sektoru je nutné v harmonogramu počítat s dostatečnou rezervou na schvalovací procesy jednotlivých kroků a respektovat termíny zasedání rady či zastupitelstva.

3 POSTUP VÝBĚROVÉHO ŘÍZENÍ

Poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem při uplatnění metody EPC je zadáváno podle §22, odst. 3, písm. a) ZVZ. Nejvhodnější forma veřejné zakázky je **jednací řízení s uveřejněním**, jelikož lze důvodně předpokládat, že nabídkové ceny uchazečů o zakázku budou navzájem nesrovnatelné. U takto zadávaných veřejných zakázek formou poskytování energetických služeb je sice možné nabídkové ceny předem odhadnout, ovšem pouze v závislosti na předpokládané skladbě energeticky úsporných opatření. Konečné nabídkové ceny se však mohou od tohoto odhadu (i mezi jednotlivými nabídkami) významně lišit, protože uchazeči ve svých nabídkách nabízí svou nejvhodnější kombinaci energeticky úsporných opatření a výši úspor, kterou jsou schopni garantovat. Skutečná kombinace energeticky úsporných opatření je následně realizována v podobě, jak je navržena v nabídce, která je vybrána jako nejvhodnější, a zakotvena ve smlouvě.

V případech takto řešených veřejných zakázek jsou nabídky posuzovány podle kritéria ekonomické výhodnosti, a to pomocí optimálně zvolené skladby hodnotících kritérií, která se nastavuje individuálně pro každý jednotlivý projekt EPC. Mezi hodnotícími kritérii je kladen vždy největší důraz na **objem úspor energie**, jinak řečeno na objem snížení provozních nákladů po celou dobu trvání smluvního vztahu.

Z toho vyplývá, že z pohledu standardně pojaté ceny za vynaloženou investici není, v rámci veřejné zakázky na poskytování energetických služeb, výše hmotných investic tím zcela nejpodstatnějším hodnotícím kritériem. Kromě objemu úspor energie je mnohem podstatnějším kritériem celkový objem finančních prostředků, včetně nákladů na energetický management a dluhovou službu, které zadavatel poskytovateli zaplatí za celou dobu trvání smluvního vztahu.

Další kritéria, kromě dvou nejdůležitějších, uvedených výše, lze navrhnout dle potřeb zákazníka. Někdy bývá kritériem kvalita technického návrhu obsahující různá podkritéria, která jsou hodnocena v rámci jednoho posouzení. Takové kritérium je subjektivně hodnotitelné, přestože může obsahovat řadu ukazatelů, které je možné porovnat.

V následujících podkapitolách uvádíme jednotlivé kroky realizace výběrového řízení.

3.1 Zpracování zadávací dokumentace

Zadávací dokumentace je stěžejní soubor dokumentů, který říká, co od poskytovatele energetických služeb (ESCO) požadujeme. Jak kvalitní bude zadání, tak kvalitní můžeme následně očekávat nabídky. Při jejím zpracování je potřeba důkladně promyslet zejména tyto části:

- **Kvalifikační kritéria** – s ohledem na předpokládané parametry projektu a dikci ZVZ stanovit takové požadavky, které zaručí způsobilost uchazečů k realizaci dané zakázky.
- **Jistota** – s ohledem na předpokládané parametry projektu zvážit relevanci požadavku na poskytnutí jistoty (dle ZVZ v absolutní částce ve výši do 2 % předpokládané hodnoty veřejné zakázky).

- **Hodnotící kritéria** – stanovit s ohledem na záměry zadavatele (např. maximalizace úspory energie, maximalizace investic do majetku, atd.) v souladu s požadavky ZVZ.
- **Nastavení smluvních podmínek** – využít vzorových smluvních dokumentů (viz www.mpo.cz/dokument105425.html) či externího právního servisu a následně formulovat obchodní podmínky.

Zadávací dokumentace by měla ideálně být co nejobsáhlejším souborem informací (technických i provozních) o předmětu zakázky. Zároveň je však nutné upozornit na to, že čím konkrétněji v rámci zpracování zadávací dokumentace specifikujeme technické požadavky (např. zařazením povinných opatření), tím menší prostor pro vlastní invenci uchazečům dáváme. Stíráme tak do značné míry očekávané rozdíly v nabídkách uchazečů a zmenšujeme prostor pro nalezení optimálního technického řešení.

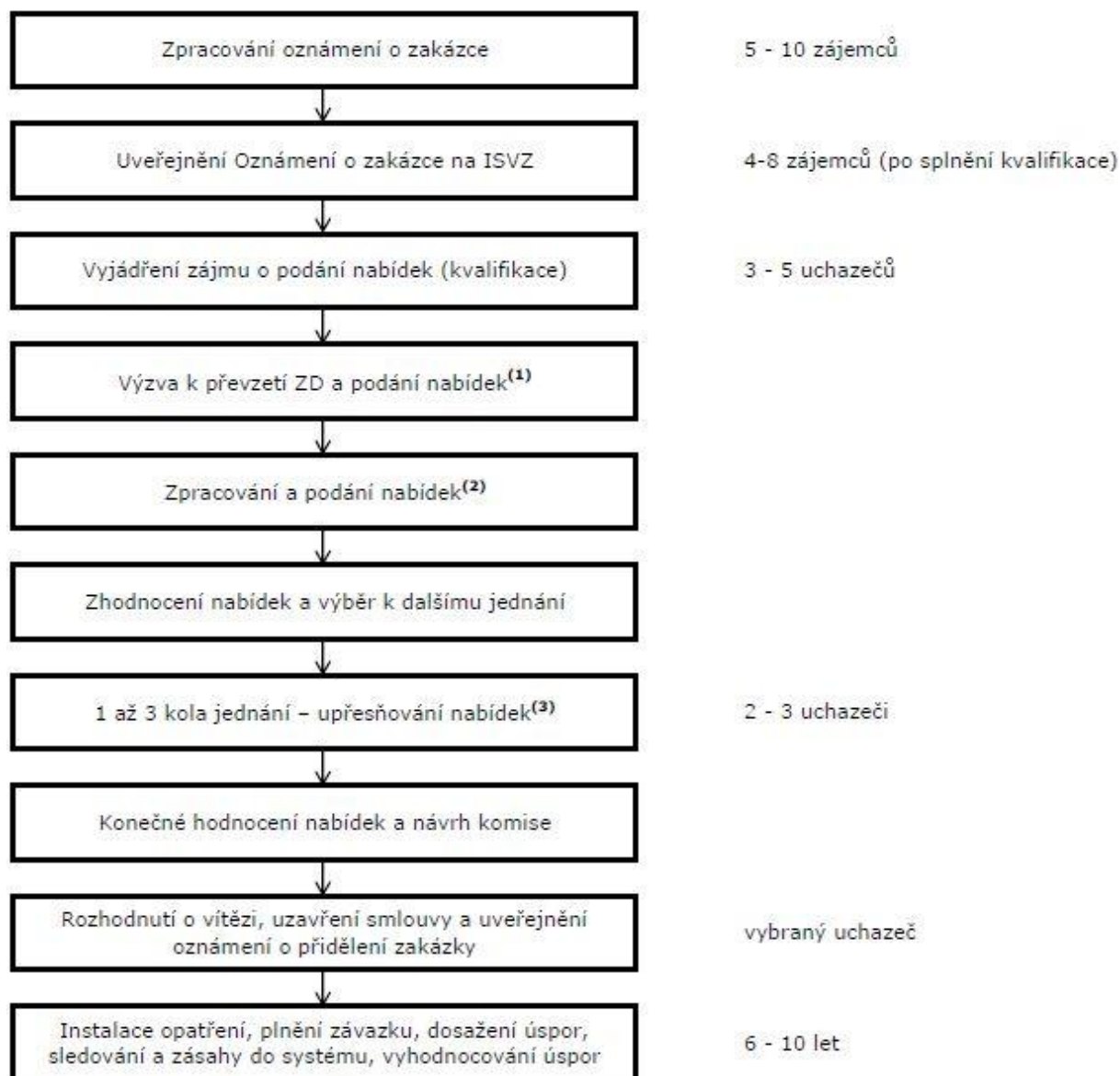
Takovýto postup je vhodný pouze v případě, kdy již má zadavatel stanovený konkrétní rámec a ví, jakou dílčí problematiku potřebuje primárně řešit. V takovém případě již je však vždy vhodné zvážit, zda zadávací řízení nevést jinou formou, např. jako otevřené řízení a na využití EPC spíše nerezignovat.

Zadávací dokumentace se skládá ze souboru mnoha dokumentů, mezi které lze například zařadit tyto:

- Textová část zadávací dokumentace – vymezuje předmět a rozsah veřejné zakázky, pravidla pro podávání nabídek a jednání o nabídkách, lhůty a další náležitosti vymezené v ZVZ.
- Technická část zadávací dokumentace – obsahuje podrobné informace o stávajícím stavu objektů z hlediska stavebního i technického, poslední provedené stavební úpravy, historii spotřebovaných energie, časové využití objektů apod.
- Tabulky spotřeb energie, resp. jednotlivých energetických médií vstupujících do předmětu zakázky.
- Návrh smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem,
- Pokyny ke zpracování příloh ke smlouvě o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem.
- Doplnující podklady k objektům – energetické audity, pasporty, kopie faktur za spotřebovanou energii, revizní zprávy, technické zprávy projektových dokumentací, apod.

3.2 Průběh výběru poskytovatele EPC

Postup výběru poskytovatele EPC se řídí českými právními předpisy, zejména ZVZ.



(1) *Zadávací dokumentace se stanovením výchozí úrovně spotřeby, návrhem smlouvy a dalšími požadavky*

(2) *Prohlídky míst plnění, poskytování dodatečných informací, odpovědi na dotazy, atd.*

(3) *Po každém kole jednání hodnotící komise stanoví předběžné pořadí, po posledním kole konečné pořadí nabídek*

Průběh výběru poskytovatele EPC se obvykle skládá z těchto kroků:

- Uveřejnění Oznámení předběžných informací ve Věstníku veřejných zakázek (jeho součástí je odůvodnění účelnosti, tzn. Obhajoba potřebnosti realizace daného projektu).
- Uveřejnění Oznámení o zakázce – toto oznámení je zároveň výzvou k podání žádostí o účast ve výběrovém řízení a prokázání kvalifikace.

- Posouzení řádného prokázání splnění kvalifikace ze strany zájemců, vyhodnocení jejich žádostí o účast a sestavení seznamu uchazečů o veřejnou zakázku.
- Rozeslání výzvy k podání nabídky všem kvalifikovaným uchazečům.
- Předběžné hodnocení předložených nabídek.
- Jednání s uchazeči – více kol jednání (zpravidla 2-3), přičemž jejich počet je nepřímo úměrný míře naplnění předpokladů zadavatele, resp. přímo úměrný počtu doplňujících dotazů a zpřesňujících požadavků zadavatele.
- Jednání o smlouvě s vybraným uchazečem.

3.3 Jednání o smlouvě

S ohledem na skutečnost, že ESCO ručí za úspory, které jsou následně Klientem využity pro úhradu investičních nákladů projektu, a to právě na základě ujednání smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem (SES), je zřejmé, že jednání o jednotlivých ustanoveních smlouvy je z pohledu vztahu firmy energetických služeb a Klienta zcela zásadní.

Smlouva SES se ve veřejném sektoru velmi často uzavírá na dobu 8 – 10 let, tj. spíše ve střednědobém horizontu a splácení daného smluvního závazku je z pohledu osob jednajících jménem veřejného zadavatele často za hranicí jejich funkčního období. Problematika úspor energie, jejich měření a vykazování navíc není zpravidla hlavním předmětem činnosti Klienta, který mnohdy ani nedisponuje patřičnými odbornými útvary.

Proto lze obecně doporučit **využít** pro tuto problematiku **služeb odborného konzultanta**, který by měl detailně posoudit zejména přílohy SES, které mimo jiné definují např.:

- Popis výchozího stavu, včetně referenční spotřeby a referenčních nákladů.
- Popis základních opatření.
- Cenu a způsob její úhrady.
- Harmonogram realizace projektu.
- Výši garantované úspory.
- Způsob vyhodnocování dosažených úspor.
- Energetický management, atp.

Z obsahového hlediska je SES rozsáhlým dokumentem, který ve své podstatě kombinuje text smlouvy o dílo, smlouvy o financování a smlouvy o službách spojených s energetickým managementem. I proto odborný gestor, za kterého lze v tomto případě považovat Ministerstvo průmyslu a obchodu, ve spolupráci s odborníky z Asociace poskytovatelů energetických služeb připravili text vzorové smlouvy, upravené pro české právní prostředí, které odráží zkušenosti z mnoha předchozích projektů. Vzorová smlouva je volně ke stažení na webových stránkách <http://www.mpo.cz/dokument105425.html>.

Poskytovatel energetických služeb v průběhu doby platnosti SES poskytuje Klientovi další služby spojené se sledováním spotřeby energie u zákazníka (poskytování energetického managementu) a se zásahy vyvolanými jak možnými pozáručními poruchami zařízení, tak

odchylkami od předpokládané (nižší) úrovně spotřeby. Tyto služby jsou účtovány průběžně (v předem sjednaných intervalech), rovněž na základě smluvních ujednání.

Další částí smlouvy tvoří ujednání zcela specifické pro tento druh vztahu, kdy se poskytovatel energetických služeb zavazuje, že dosáhne smluvně dané nižší úrovně nákladů na spotřebu energie. Při dosažení úspor vyšších než garantovaných (a tedy nižší spotřeby energie než činí smluvní úroveň) je ve smlouvě ustanovení, ve kterém je sjednán podíl na dosaženém snížení (procento z objemu této „nadúspory“) pro ESCO, které uplatní tuto pohledávku vůči Klientovi.

Při nižších úsporách (a tedy vyšší spotřebě energie než činí smluvní úroveň) je naopak ESCO povinen uhradit Klientovi celou částku z překročení spotřeby (je-li jí objektivně nedosaženo). V souladu se zněním smlouvy vzniká tímto dodavateli závazek vůči zákazníkovi. Obvykle jsou poskytované služby vyhodnoceny a také vyúčtovány 1x za rok (a to zpravidla v souladu s vyúčtováním od externích dodavatelů energie, kteří účtují spotřebu také 1x za rok).

Z výše popsaných důvodů je proto vhodné věnovat tomuto aktu náležitou pozornost.

3.4 Vztah zadavatele a ESCO

Zadávací řízení, včetně všech úkonů v jeho průběhu, směřuje k uzavření co nejvýhodnější smlouvy pro zadavatele, která však ponechává dostatečný prostor poskytovateli EPC. Musí jít o co nejvyváženější podobu smluvního vztahu, který je uzavírán na velmi dlouhou dobu. Zkušenosti ze zadávání obdobných veřejných zakázek ukázaly, že pokud není návrh smlouvy součástí zadávací dokumentace, může to znamenat pro zadavatele velký problém nejen při hodnocení nabídek. To si může vyžádat dodatečné náklady na porovnání smluvních podmínek v jednotlivých nabídkách mezi sebou a na ujištění, že i ostatní údaje v nabídce našly své odpovídající místo ve smlouvě.

Použije-li se návrh smlouvy jako součást zadávací dokumentace, lze těmto problémům do určité míry předejít. Zadávací podmínky jsou pak pro všechny zúčastněné shodné a hodnocení nabídek je mnohem průhlednější. Smlouva používaná pro projekt EPC musí vymezovat zcela jasné a zřetelné limity pro nabídky uchazečů. Jejich rizika a na druhé straně záruky ze strany zadavatele musí být zřetelně vyjádřeny a uchazeči mají možnost tato rizika a záruky do své nabídky zahrnout.

4 PROVÁDĚNÍ OPATŘENÍ

Po uzavření smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem mezi Klientem a ESCO nastává období realizace. I tato fáze EPC má oproti běžným investičním projektům svá specifika, která jsou způsobena mimo jiné tím, že předmětem výběrového řízení na ESCO je dodávka energeticky úsporného projektu „na klíč“. Jedná se o komplexní službu zahrnující návrh energeticky úsporných opatření, zpracování potřebné projektové dokumentace, zajištění realizace a následného dohledu nad správnou funkcí instalovaného opatření (tzv. energetického managementu).

Vstupními údaji pro etapu realizace jsou podklady poskytnuté zadavatelem v průběhu výběrového řízení, a to včetně dodatečných informací a prohlídek místa plnění. Prohlídky mají pro uchazeče o projekt EPC značný význam.

V rámci výběrového řízení jsou obvykle uchazečům zadány spotřeby energie za rok, který je pro daný projekt zvolen za výchozí, tzv. „referenční“. Dále jsou dostupné stručné technické informace o objektech, zdrojích tepla a chladu, osvětlení, významných spotřebičích energie a o způsobu využití řešených areálů, objektů či technologických zařízení. Následují zmíněné prohlídky míst plnění, na kterých má být projekt EPC realizován.

Zpracování podkladů a samotná organizace výběrového řízení není pro zadavatele jednoduchým procesem. Ačkoli jsou podklady poskytnuté zadavatelem obsáhlé a jejich zajištění je časově náročné (se zajištěním a kompletací nezbytných podkladů výrazně pomáhají poradenské společnosti), je na tomto místě nutno upozornit, že pro vytvoření konceptu celé nabídky jsou i takovéto údaje omezené a na jejich zpracování má ESCO velmi málo času.

Společnosti zabývající se energetickými službami s garantovaným výsledkem v průběhu výběrového řízení navrhnou a předloží koncept takových energeticky úsporných opatření, která budou pro Klienta nejefektivnější. Před samotnou realizací je navržený koncept ověřen, zpřesněn a dpracován do konkrétního technického řešení.

4.1 Předběžné činnosti – ověření stavu v objektech a situace ve využití energie

Ve vzorové smlouvě o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem je věnován prostor pro ověření a případné doplnění údajů poskytnutých v rámci výběrového řízení v části „předběžné činnosti“. ESCO má na základě SES povinnost ověřit informace a podklady obsažené v zadávací dokumentaci a stav využití energie v objektech. V případě, že dojde ke zjištění odchylek, které mají zásadnější charakter pro znění podepsané smlouvy, ESCO na ně Klienta upozorní a navrhne způsob řešení.

Závažnost zjištěných odchylek může být různá a je vždy na dohodě ESCO s Klientem, zda je navržené řešení pro obě strany přijatelné. V odůvodněných případech je možné zjištěné odchylky jakož i navržené řešení konzultovat s poradenskou společností, která pro Klienta zajišťovala organizaci výběrového řízení.

Na základě předběžné zprávy je v odůvodněných případech uzavírán dodatek SES, který respektuje zjištění ESCO v průběhu předběžných činností. Dodatek by měl být vždy uzavírán s ohledem na výsledky výběrového řízení, aby nebyly porušeny zásady ani ustanovení ZVZ.

Pro zpracování předběžné zprávy ESCO zjišťuje podrobné informace o řešených objektech, resp. doplňuje a upřesňuje informace poskytnuté v rámci výběrového řízení. V rámci předběžných činností jsou zároveň zajištěny podklady nezbytné pro další fáze projektu.

ESCO v rámci předběžných činností dále ověřuje informace poskytnuté zadavatelem v průběhu výběrového řízení. Jedná se zejména o ověření:

- Referenčních hodnot (např. spotřeb energie, provozních nákladů).
- Podmínek, při kterých bylo těchto spotřeb dosaženo (např. provozní hodiny, způsob využití, denostupně).
- Souladu předaných podkladů se skutečností (např. platnost technických popisů, energetických auditů, revizních zpráv).

V rámci předběžných činností jsou:

- Identifikovány případné nesrovnalosti mezi skutečností a zadáním veřejné zakázky.
- Navrženy způsoby řešení nalezených nesrovnalostí a odchylek.

Jak je zmíněno v úvodu této kapitoly, výstupem předběžných činností je předběžná zpráva a z ní vycházející návrh řešení případných odchylek. Pokud jsou zjištěny odchylky, bývá zároveň uzavírán dodatek ke smlouvě o poskytování energetických služeb. Veškeré informace a podklady z předběžných činností se stávají podkladem pro další fáze projektu EPC – projektování a realizaci úsporných opatření.

4.1.1 Podrobné ověření stavu areálů, objektů a technologických zařízení

Přestože jsou v rámci výběrového řízení organizovány prohlídky řešených areálů, objektů či technologických zařízení, je pro ESCO nezbytné v rámci předběžných činností absolvovat prohlídky nové, detailnější a se zaměřením na předpokládaná opatření specifikovaná v nabídce. Těchto prohlídek se obvykle účastní pracovníci ESCO (odpovědné osoby za řešení jednotlivých oblastí projektu jako např. vytápění, vzduchotechnická zařízení, chlazení, elektro, apod.) a pověřené osoby zadavatele (obvykle zástupce ve věcech technických, zástupce provozovatele objektu, např. energetik, údržbář, školník, apod.).

V rámci těchto prohlídek jsou pracovníky ESCO ověřeny veškeré informace uvedené v zadávací dokumentaci, resp. údaje a řešení uvedené v nabídce ESCO. Na základě těchto prohlídek jsou zpracovány projektové dokumentace (pokud to charakter opatření vyžaduje), případně přímo realizována energeticky úsporná opatření. Proto je těmto prohlídkám věnována zvýšená pozornost a v celém projektu mají nezastupitelný význam. Také v této fázi projektu je ze strany provozovatelů nezbytná součinnost a spolupráce, protože o stávajícím stavu fungování jsou zjišťovány nejen relevantní technické informace, ale také zkušenosti ze samotného provozu.

Tab.2: Typické oblasti ověřování současného stavu

Oblast	Předmět ověření
Spotřeba tepelné energie	zdroj tepla – vlastnické vztahy, počet samostatných zdrojů, výkon, stav, provozní nastavení, způsob využívání, funkce pro přípravu teplé vody
	regulace vytápění – počet samostatných větví, typ regulace, stav, provozní nastavení, způsob využívání, oprávnění a přístupy
	otopná soustava – počet otopných těles, typ a funkce termostatických ventilů, funkčnost termostatických hlavice, informace o přetápění či nedotápění místností
	možnosti úprav – instalace nových technologií (např. kombinované výroby tepla a elektrické energie), úpravy provozního nastavení, rekonstrukce a modernizace dle návrhu v nabídce
Spotřeba elektrické energie	významné elektrospotřebiče – počty, typ, příkon, stáří, doba využití, způsob využívání
	osvětlení – počty, typ, příkon jednotlivých světelných zdrojů, roční doba svícení
	rozvaděče – velikost jističe, sazba, čtvrt hodinová maxima, napojené obvody
Oblast	Předmět ověření
Spotřeba vody	sociální zařízení – počty výtokových armatur, splachovacích nádržek, typy
	ostatní – hospodaření s dešťovou vodou, vrtané studny
Vzduchotechnika a klimatizace	VZT jednotky – počet, výkon, stav, provozní nastavení, způsob využívání, provozní hodiny
	system ZZT – způsob zpětného získávání tepla (rekuperace), stav, účinnost

Hlavní pozornost je zpravidla věnována oblasti s největším potenciálem úspor energie a provozních nákladů. Investice do této oblasti bývají nejefektivnější. Projekty EPC jsou nicméně vždy unikátní, přizpůsobeny konkrétní situaci, a proto nelze toto tvrzení zcela globalizovat.

4.1.2 Zajištění nezbytných podkladů pro projektování a realizaci základních opatření

Při provádění předběžných prohlídek jsou zároveň zajišťovány podklady pro projektování a následnou realizaci energeticky úsporných opatření. Projekty EPC, na rozdíl od běžných dodavatelsko-odběratelských projektů, nevycházejí z předem stanovených parametrů, nejsou soutěženy na základě projektové dokumentace či oceňovány dle výkazu výměr. Tyto podklady zpracuje v rámci své činnosti ESCO, které jako podklad pro zpracování potřebuje totožné informace, jako každý jiný zpracovatel projektové dokumentace. Z výše uvedených důvodů bývá od investora či provozovatelů v rámci předběžných prohlídek vyžadována dostupná projektová dokumentace stávajícího stavu, a to zejména u částí, jichž se předpokládán rozsah opatření dotýká.

Mezi obvykle vyžadované podklady v rámci předběžných prohlídek u EPC projektů, pokud nebyly poskytnuty v rámci výběrového řízení, je možné zmínit např. schéma zdroje tepla, projektovou dokumentaci ústředního vytápění, chlazení, vzduchotechniky, elektroinstalace,

revizní zprávy, atd. Často využívaným pokladem bývá energetický audit a dále pak různé pasporty, rozpracované projektové dokumentace, studie, apod.

Zajištění a poskytnutí projekčních podkladů ze strany investora nemusí být podmínkou pro zhotovení projektových dokumentací či samotnou realizaci projektu EPC. Nedostupnost podkladů však znamená zvýšené nároky na předběžné prohlídky, protože je nutné zpracovat nejen projektovou dokumentaci navržených opatření, ale také dokumentaci stávajícího stavu, z níž návrh opatření vychází. Na nedostupnost podkladů je vždy vhodné upozornit již v průběhu výběrového řízení, aby s touto informací mohli poskytovatelé energetických služeb pracovat již v době zpracování nabídky.

4.2 Období výstavby – provedení základních opatření

Po předběžných činnostech má ESCO kompletní a konečné informace o areálech, objektech a technologických zařízeních. Dále je ověřen stav hospodaření energií, stávající stav objektů, včetně zařízení a technologických celků. Na základě stávajícího, tj. výchozího stavu je možné:

- Stanovit harmonogram projekčních prací a realizace úsporných opatření.
- Zahájit projekční práce na částech, jež projektovou dokumentaci vyžadují.
- Provést základní opatření.

V případě zahájení je zpravidla zpracovávána realizační dokumentace stavby (dále jen „RDS“) a následně dokumentace skutečného provedení stavby (dále jen „DSPS“) se strukturou a obsahem řídicím se vyhláškou 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb. Ve většině případů není nutné respektovat vyhlášku 230/2012 Sb. ani dodržovat veškeré obsahové náležitosti definované vyhláškou 503/2006 Sb.

4.2.1 Harmonogram prací

ESCO obvykle zpracovává harmonogram realizace projektu jako součást příloh smlouvy o poskytování energetických služeb již v době zpracování nabídky. Vzhledem k tomu, že po podpisu smlouvy dochází k předběžným činnostem a nezanedbatelnému upřesnění termínů, bývá harmonogram uvedený v nabídce rámcový, tj. s uvedením základních bodů a termínů závazných pro konkrétní projekt EPC.

Tab. 3: Příklad typického harmonogramu

Základní termíny		Činnost
zahájení	ukončení	
1. únor	-	Podpis smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem
2. únor	31. březen	Předběžné činnosti
1. březen	30. duben	Projekční práce
1. duben	31. červenec	Rekonstrukce otopných soustav, instalace systémů měření a regulace
1. červen	30. srpen	Rekonstrukce centrálního zdroje tepla, modernizace tepelného hospodářství
1. květen	30. červen	Realizace úspor na elektrické energii
1. září	31. prosinec	Zkoušky a optimalizace systémů, prvotní nastavení, vyladění dle potřeb provozu areálu, objektu, technologického zařízení
-	31. prosinec	Ukončení realizace, předání díla, fakturace
1. leden*	31. prosinec**	Zahájení energetického managementu, sledování úspor, splácení investice, vyhodnocování dosažení garantovaných úspor, vyúčtování sankce / prémie
-	31. prosinec**	Ukončení smlouvy, závěrečné vyhodnocení projektu EPC, splacení díla

* 1. leden roku následujícího po ukončení realizace, předání díla a fakturaci

** 31. prosinec posledního roku doby platnosti smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem

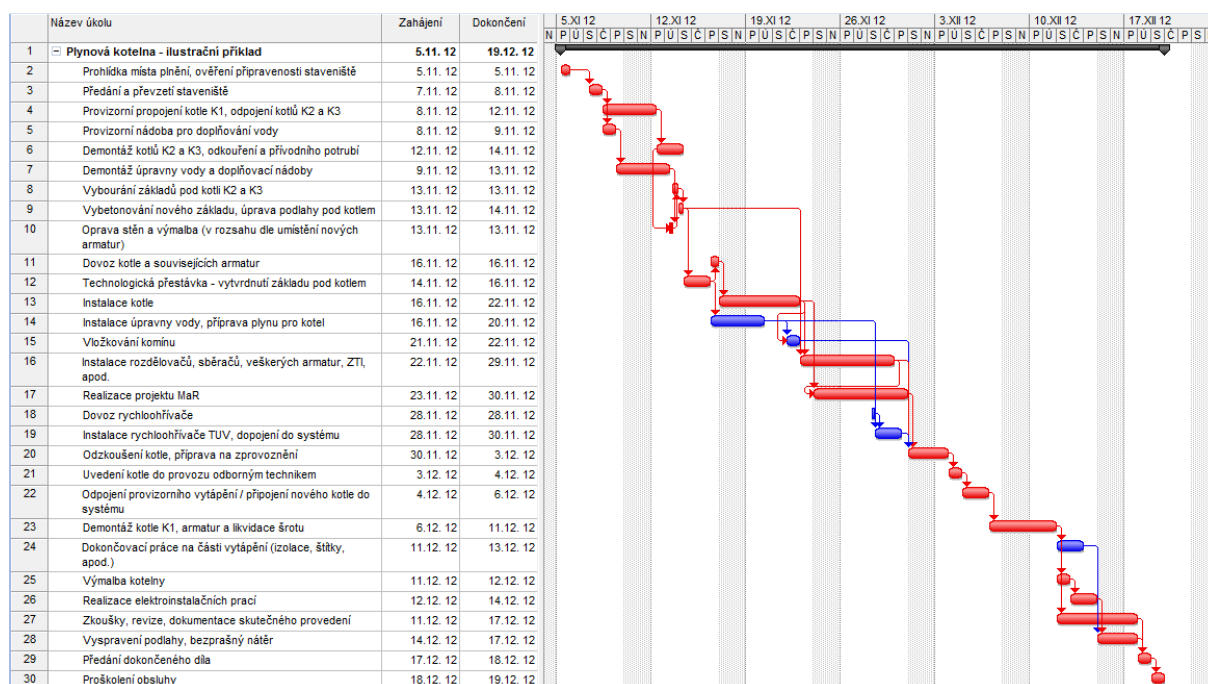
Rámcový harmonogram projektu EPC bývá po dokončení předběžných činností detailněji rozpracován. Harmonogram realizace úsporných opatření obvykle zobrazuje průběh realizační fáze projektu, počínaje předáním díla či jeho části. Realizační fáze je detailněji rozpracována zejména s ohledem na dopady projektu do provozu příslušného areálu, objektu či technologického zařízení.

Realizace prací bývají plánovány s maximálním ohledem na běžný provoz příslušného zařízení. Ne vždy je možné narušení provozu zcela eliminovat, proto bývá snahou zpracovávat harmonogramy realizace až po předběžných prohlídkách a detailním seznámení ESCO s podmínkami provozu.

V případě, že je projekt složen z více areálů či objektů (tzv. balíčkování se uplatňuje zejména na objektech v majetku veřejného sektoru, kdy je možné z velmi efektivních opatření dotovat opatření méně efektivní, která jsou však pro Klienta potřebná), bývá harmonogram realizace celého projektu složen z dílčích harmonogramů jednotlivých objektů.

Podrobnost zpracování harmonogramu realizace úsporných opatření není stanovena. Obecně platí, že čím je technicky náročnější úsporné opatření, tím by měl být harmonogram zpracován podrobněji. Větší podrobnost také mají harmonogramy větších celků (např. areálů), kdy je obvykle vhodné rozdělení podle samostatných funkčních celků (např. budov).

METODIKA PŘÍPRAVY A REALIZACE ENERGETICKY ÚSPORNÝCH PROJEKTŮ ŘEŠENÝCH METODOU EPC U ORGANIZACÍ VE STÁTNÍM SEKTORU



Obr. 2: Typický harmonogram realizace projektu (pro příklad rekonstrukce plynové kotelny)

Běžnou praxí je průběžná konzultace harmonogramu s Klientem a se zástupci provozovatele příslušného areálu, objektu, či technologického zařízení. Projekty EPC jsou projekty dlouhodobé spolupráce mezi ESCO, Klientem, správcem i uživateli. ESCO je tímto faktorem motivováno k plánování úsporných opatření s maximálním ohledem na provoz a potřeby svých partnerů.

4.2.2 Zpracování projektové dokumentace

Úsporná opatření navržená ESCO v rámci nabídky mohou, ale také nemusí, vyžadovat zpracování projektové dokumentace. Mezi ta opatření, která projektovou dokumentaci nevyžadují, patří zejména jednodušší opatření spočívající ve výměně „kus za kus“ s tím, že jsou použity energeticky úspornější výrobky. Příkladem takového opatření může být výměna oběhových čerpadel, světelných zdrojů (žárovek, zářivek), vodovodních baterií, apod. Mezi další opatření nevyžadující projektovou dokumentaci je možné zařadit doplnění jednoduchých úsporných opatření jako např. instalaci termostatických hlavicek, perlátorů na výtokové armatury, izolaci potrubí, apod.

Opatření vyžadující zpracování projektové dokumentace zpracovává ESCO dle platných norem a právních předpisů, prostřednictvím oprávněných osob (autorizovaných techniků, inženýrů, architektů) a na základě podkladů z výběrového řízení a předběžných prohlídek. Součástí zpracování projektové dokumentace je zároveň zajištění inženýrské činnosti (v případě, že je k danému opatření nezbytná). Projektová dokumentace je vždy zpracována minimálně ve stupni pro stavební povolení, většinou je však zpracována přímo jednostupňová dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby. ESCO v rámci projektové dokumentace nezpracovává výkaz výměr – výše investice již byla určena v rámci výběrového řízení.

Zpracovanou projektovou dokumentaci předává ESCO v souladu s ustanovením smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem Klientovi ke schválení, případně k jejímu připomínkování. Bez souhlasu Klienta ESCO nemůže zahájit instalaci úsporných opatření. Díky tomuto ustanovení má Klient smluvně zaručenu spolupráci s ESCO na zpracování projektové dokumentace. V tomto místě je vhodné upozornit, že ačkoli jsou úsporná opatření navržena, projektována a realizována ESCO, Klient je investorem, majitelem i provozovatelem těchto opatření. Také z těchto důvodů je zapojení Klienta či jím pověřených osob do projekční fáze nezbytné.

Po dokončení úsporných opatření je dále zpracována dokumentace skutečného provedení, ve které jsou zohledněny případné odchylky od schválené projektové dokumentace. Tato dokumentace zároveň slouží jako podklad pro povolení užívání stavby stavebním úřadem (v případě, že opatření vyžaduje kolaudační souhlas).

Na základě odsouhlaseného harmonogramu realizace úsporných opatření a po schválení projektových dokumentací je zahájena samotná realizace. Výjimkou jsou opatření podléhající stavebnímu povolení, která je možno začít realizovat teprve po nabytí právní moci příslušného povolení. V odůvodněných případech (např. blížící se topná sezona) a na základě dohody mezi Klientem a ESCO je možné s realizací některých opatření (zejména těch nevyžadujících projektovou dokumentaci) začít dříve.

Fáze instalace úsporných opatření je pro projekty EPC shodná s běžnými investičními projekty:

- Předání a převzetí staveniště mezi Klientem a ESCO.
- Vedení stavebního či montážního deníku po celou dobu výstavby.
- Organizace kontrolních dnů dle předem stanoveného harmonogramu.
- Provádění úsporných opatření v souladu se schválenou (ve smyslu vyhlášky 503/2006 Sb. o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu) projektovou dokumentací, dle podmínek stanovených v projekční fázi (podmínky stavebního úřadu, dotčených orgánů, apod.) a v souladu s obecně závaznými právními předpisy, příslušnými českými technickými normami, jakož i vnitřními předpisy Klienta.
- Po dokončení opatření provede ESCO předepsané zkoušky, vypracuje DSPS (dokumentaci skutečného provedení stavby), zaškolí oprávněné osoby Klienta.
- Předání a převzetí dokončeného díla, sepsání protokolu včetně soupisu předaných dokladů a včetně případných vad a nedodělků.
- Sepsání protokolu o odstranění případných vad a nedodělků.
- Zahájení provozu / kolaudační souhlas.

Dnem předání a převzetí realizovaných opatření počíná běžet záruční lhůta, není-li v SES stanoveno jinak. Hlavním rozdílem projektů EPC oproti běžným dodavatelsko-odběratelským vztahům je v této fázi projektu financování investičních opatření. Projekt EPC je po celou dobu realizace financován ze strany ESCO, tj. neprobíhá měsíční fakturace na základě platebního kalendáře ani na základě skutečně provedených prací. Teprve po dokončení

všech investičních opatření a po oboustranném potvrzení protokolu o předání a převzetí celého díla, vystaví ESCO Klientovi fakturu za provedení úsporných opatření v souhrnné částce dle SES, případně dle platných dodatků k této smlouvě.

Součástí faktury je vyčíslení DPH v platné výši. V případě fakturace v režimu přenesení daňové povinnosti (tzv. reverse charge) dle § 92e zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, ve znění pozdějších předpisů, je pak součástí faktury informace pro Klienta, v jaké výši má být DPH odvedeno. Nad rámec těchto běžných náležitostí je u projektů EPC součástí faktury (daňového dokladu) za provedení úsporných opatření přiložen splátkový kalendář. Tento splátkový kalendář je vytvořen v souladu s přílohou SES a respektuje rozložení plateb za instalaci úsporných opatření po dobu trvání splácení těchto opatření.

Součástí faktury za provedení úsporných opatření je rovněž vyúčtování výše úroků souvisejících se zajištěním financování projektu EPC. Celková splátka za provedení úsporných opatření a za zajištění financování je pak splácena z dosažených a smluvně garantovaných úspor provozních nákladů.

Tab. 4: Ilustrační příklad, investice 10 mil. Kč, úrok 5% ročně, doba splácení 10 let

Splátka číslo	Splátka jistiny	Splátka úroků	Splátka celkem
	Kč s DPH / bez DPH (dle režimu fakturace)	Kč bez DPH (úroky jsou osvobozeny od DPH)	Kč s DPH / bez DPH (dle režimu fakturace)
1	795 046	500 000	1 295 046
2	834 798	460 248	1 295 046
3	876 538	418 508	1 295 046
4	920 365	374 681	1 295 046
5	966 383	328 663	1 295 046
6	1 014 702	280 344	1 295 046
7	1 065 437	229 608	1 295 046
8	1 118 709	176 337	1 295 046
9	1 174 645	120 401	1 295 046
10	1 233 377	61 669	1 295 046
Celkem	10 000 000	2 950 457	12 950 457

V případě, že nejsou úspory provozních nákladů dosahovány v garantované výši, doplácí ESCO vzniklý rozdíl Klientovi. Klient tak má jistotu, že na splátky jistiny a úroků má vždy dostatek finančních prostředků (v porovnání s referenčním rokem).

4.2.3 Postoupení pohledávky

V posledních letech je u projektů EPC v České republice využíváno postoupení pohledávek ESCO za Klientem třetí straně. Závazek Klienta vyplývající z vystavené hlavní faktury a souvisejícího splátkového kalendáře je postoupen zavedenému bankovnímu domu působícímu na českém trhu (zpravidla subjektu financujícímu realizaci projektu). Financování probíhá naprosto shodně, pouze splátky nejsou hrazeny na účet ESCO, ale přímo bance.

Tento mechanismus je zaváděn nikoli proto, že by se firmy energetických služeb chtěly vyvázat ze svých smluvních závazků nebo z postoupení pohledávky profitovat. Důvodem je ta skutečnost, že ESCO zpravidla realizují současně několik obchodních případů, v průběhu trvání SES pak možná několik desítek. V případě, že by náklady spojené s realizací projektů kryly ze svých zdrojů, resp. zajišťovaly úvěrové krytí svým jménem na svůj účet, byly by v poměrně krátké době zadlužené. Zajišťování financování pro další EPC projekty by tak pro ně bylo stále obtížnější a za stále horších podmínek.

Proto firmy energetických služeb vyjednávají s financujícími bankovními domy úvěrové krytí realizační fáze projektu s následným postoupením pohledávky často již ve fázi před podáním nabídky. V rámci projektového financování pak ESCO přijímá závazek realizovat (s využitím úvěru) úsporná opatření s tím, že po ukončení realizační fáze je Klientovi sděleno, že splátky jistiny a úroku bude od sjednaného data hradit přímo na účet financujícího bankovního domu, nikoli na účet firmy energetických služeb.

Z pohledu Klienta tak nedochází k žádným změnám, není nucen k podpisu nové úvěrové smlouvy, ani ke kontrasignaci smlouvy stávající. Závazky z uzavřené SES zůstávají nadále v platnosti, přičemž ESCO ručí financujícímu bankovnímu domu za úspory a kvalitu projektu. Klient pouze provádí úhradu smluvního závazku na jiný účet.

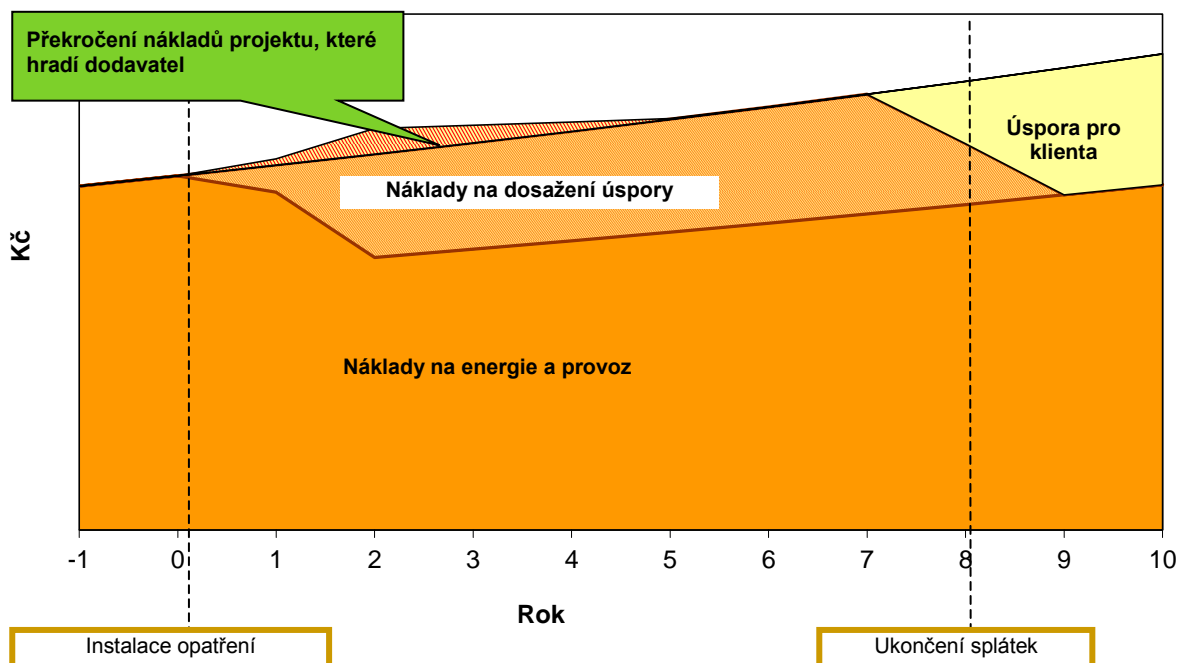
4.3 Doba poskytování garance

Pro Klienta je ve fázi splácení úsporných opatření důležité, aby na celou splátku za projekt EPC měl ve svém rozpočtu dostatek finančních prostředků.

Klientovi je tím poskytnuta garance za úspory pokrývající celkové náklady projektu, včetně všech souvisejících výdajů (úroky z úvěru, energetický management). V některých případech může být doba poskytování garance delší, než doba splácení. Jedná se zejména projekty s krátkou dobou návratnosti investovaných prostředků. V takových případech může být garance ze strany ESCO za dosažení přínosů projektu delší, než doba splácení.

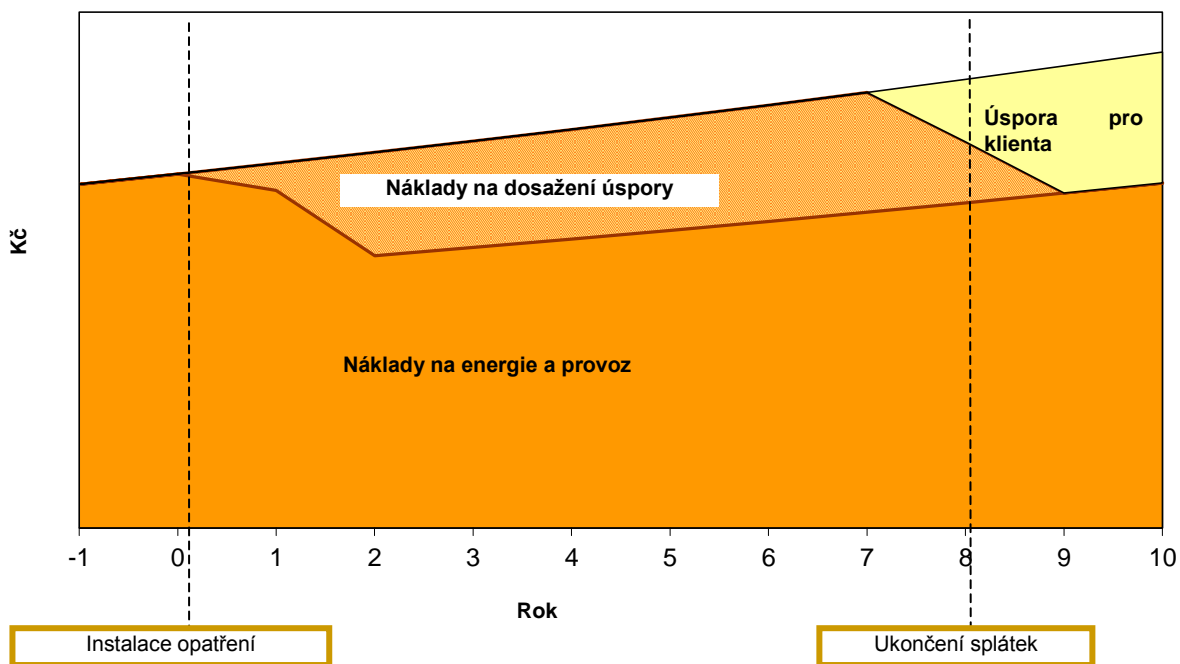
Na základě porovnání nákladů na energie a ostatních provozních nákladů s náklady referenčního roku ESCO vyhodnotí, zda byl splněn předpoklad. V praxi mohou nastat následující situace:

- **Úspora energie a ostatních provozních nákladů je nižší, než je garantovaná úspora ze strany ESCO.**
 - ESCO uhradí Klientovi rozdíl mezi skutečně dosaženou úsporou a úsporou smluvně garantovanou.
 - Sankce pro ESCO za nedosažení garantované úspory.



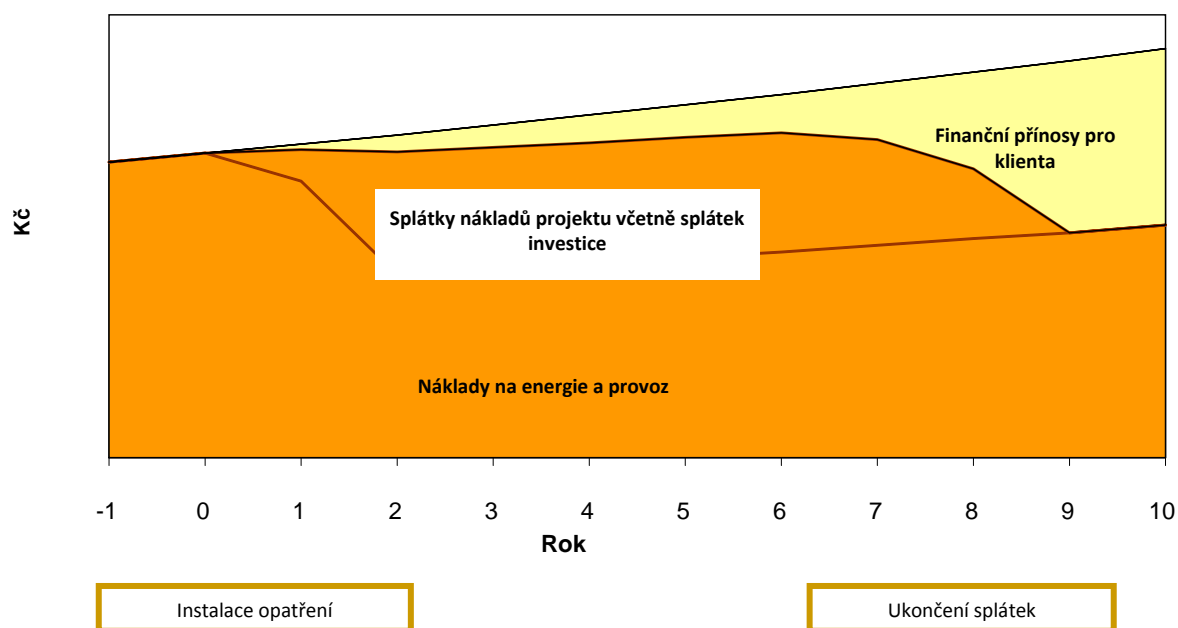
Obr. 3: Snížení nákladů na energie a provoz a kompenzace ztrát u neúspěšného projektu EPC

- Úspora energie a ostatních provozních nákladů je rovna garantované úspoře ze strany ESCO.
 - Klient má stejné náklady jako v referenčním roce, rozdíl je pouze v typu nákladů (část původních provozních výdajů byla použita na splácení investice – zhodnocení majetku).
 - ESCO neplatí sankci, ani nemá nárok na prémii.



Obr. 4: Snížení nákladů na energie a provoz u neutrálního projektu EPC

- Úspora energie a ostatních provozních nákladů je vyšší, než je garantovaná úspora ze strany ESCO.
 - Klientovi má nižší provozní náklady než v referenčním roce, zároveň došlo ke zhodnocení majetku.
 - Prémie pro ESCO za překročení garantované úspory (v případě, že má ESCO na prémii smluvní nárok).



Obr. 5: Snížení nákladů na energie a provoz u úspěšného projektu EPC

Z výše uvedených situací je zřejmé, že Klient má v každém případě garantován dostatek finančních prostředků na úhradu celé splátky. Projekty EPC díky tomu představují vhodný způsob investování do obnovy a zhodnocení majetku bez navýšení rozpočtových výdajů (tj. za předpokladu zachování výdajů referenčního roku).

4.3.1 Energetický management

Po dokončení, předání a uvedení úsporných opatření do provozu je zahájena fáze sledování provozu, jeho vyhodnocování a následné optimalizaci. V této fázi provádí ESCO energetický management a s ním související vyhodnocování projektu EPC, které se provádí minimálně po dobu splácení investice. ESCO v rámci aktivního přístupu k energetickému managementu provádí následující činnosti:

- Sleduje a eviduje měsíční spotřeby energie.
- Porovnává spotřeby s historickými údaji.
- Vyhodnocuje odchylky od očekávaných spotřeb.
- Identifikuje důvody odchylek a navrhuje možnosti řešení.
- Kontroluje správnou funkci instalovaných opatření.

- Vyhledává další potenciál v oblasti úspor energie.

Výkon energetického managementu je nezanedbatelnou součástí každého projektu EPC. Díky instalaci úsporných opatření je vytvořen pouze předpoklad pro dosažení plánovaných úspor. Teprve na základě dodržování předem stanovených podmínek a důslednému energetickému managementu je možné tohoto předpokladu dosáhnout.

ESCO v této fázi spolupracuje s provozovateli a pracovníky Klienta na nastavení, úpravách a optimalizaci všech systémů v řešených areálech, objektech či technologických zařízeních. Při sledování provozu se významně uplatňuje know-how ESCO, jeho dlouholeté zkušenosti v oblasti energetického managementu a zázemí umožňující kontinuální sledování a vyhodnocování provozu instalovaných opatření.

Za výkon energetického managementu ESCO fakturuje Klientovi předem smluvenou částku. Tato částka je vždy součástí původní nabídky předložené v rámci výběrového řízení a je rozložena do splátek celého projektu. Klient tak ESCO platí splátku za investici, financování a výkon energetického managementu.

5 MONITORING ÚSPOR

5.1 Periodické vyhodnocování parametrů projektu

S pojmem „vyhodnocování úspor“ se setkáváme u skoro všech projektů, které jsou realizovány s využitím dotací, ale tento proces vždy spočívá pouze v jednorázovém ověření dosažených úspor paliv a energie (např. energetickým auditem, porovnáním spotřeby před a po realizaci), nebývá dost času na roční periodické vyhodnocování přínosů projektu – jak technických, tak finančních.

V projektech EPC je naopak pravidelné vyhodnocování úspor nezbytností, je součástí poskytovaného a prováděného energetického managementu pro klienta a je nezbytností pro poskytovatele energetických služeb (firmu ESCO). Vyhodnocování úspory je nejčastěji prováděno měsíčně, na základě údajů z měření. Vyhodnocení, zda bylo dosaženo garantované úspory, je vypočteno z naměřených hodnot způsobem, který zohledňuje vliv proměnných parametrů (průměrná venkovní teplota, způsob využití objektu, produkce, apod.) na spotřebu paliv, energie a vody, smluvně stanoveným postupem (popsaným v Příloze 6 ke smlouvě). Vyhodnocení je předkládáno ve formě zprávy nejčastěji jedenkrát ročně, po celou dobu trvání projektu a na jeho konci je předkládána souhrnná zpráva za celé smluvní období.

Ověřování (verifikaci) úspor energie jak na národní úrovni, tak v jednotlivých projektech požaduje také Evropská směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti u konečného spotřebitele a energetických službách, která stanovuje jednotlivým členským zemím EU cíle ve snižování konečné spotřeby ve vybraných sektorech.

Principy vyhodnocování úspor v projektech EPC

Způsob vyhodnocení přínosů spočívá v porovnání vybraných a předem stanovených ukazatelů před realizací energeticky úsporných opatření a po jejich realizaci – na úrovni celého podniku nebo pouze v dotčených vybraných provozech, v budově, nebo ve správě souboru mnoha budov apod. Energetické úspory nelze však přímo měřit, protože úspory znamenají spotřebu energie, která se neuskutečnila. Výpočet úspor se tedy provádí odečtením energie změřené po realizaci projektu od spotřeby energie, ke které by došlo, kdyby nebyl projekt realizován (upravený výchozí stav). Finanční hodnota energetických úspor je stanovena při použití dohodnutých cen energie (včetně všech daní, poplatků a přírážek). Hodnoty získané měřením je obvykle nutno přizpůsobit a upravit tak, aby výsledek projektu nebyl ovlivněn změnami v provozu, výrobě, ve využívání objektu apod.

Průběžné zprávy k vyhodnocení projektu

V projektech EPC předkládá ESCO ročně průběžnou zprávu hodnotící uplynulé zúčtovací období. Povinnost předložení zprávy vyplývá z Článku 15 smlouvy.

Průběžné zprávy o vyhodnocení úspor energie a nákladů jsou připravovány a předkládány způsobem, definovaným plánem měření a verifikace úspor (plán M&V), který je součástí SES. Obsah plánu M&V je stanoven Mezinárodním protokolem k měření a verifikaci úspor (International Performance Measurement and Verification Protocol) organizace EVO

(Efficiency Valuation Organisation), který byl do České republiky přenesen v roce 2011 v rámci projektu PERMANENT Evropské komise.

IPMVP poskytuje přehled nejlepších současných přístupů a technik verifikace výsledků projektů zaměřených na úspory energie a vody a projektů zaměřených na využívání obnovitelných zdrojů energie v komerčních a průmyslových zařízeních. Obzvláště se používá v případě energetických služeb s garantovaným výsledkem, kdy se úspory musejí dokladovat přímo klientovi a závisí na nich splátka investice provedené firmou energetických služeb (ESCO).

V souladu s potřebami projektu a požadavky IPMVP obsahují zprávy k vyhodnocení úspor za zúčtovací období alespoň:

- Popis provozu energetického systému během zúčtovacího období; včetně popisu odchylek od standardního provozu energetického systému během zúčtovacího období.
- Popis všech změn objektu, opravňujících k úpravám výchozího stavu, a výpočet potřebné úpravy sledovaných dat.
- Surová – primární data za vykazované období (energie a nezávislé proměnné), tj. sledovaná data z vykazovaného období, časové údaje o začátku a konci období, kdy se provádělo měření, energetická data a hodnoty nezávislých proměnných.
- Použité ceny energie nebo cenových tarifů.
- Všechny podrobnosti provedených nestandardních úprav výchozího stavu. Podrobnosti by měly zahrnovat vysvětlení změny podmínek od výchozího (referenčního) období, všechny sledované skutečnosti a předpoklady a technické výpočty vedoucí k úpravě.
- Specifikaci provedených dodatečných opatření, která mají vliv na dosahovanou úsporu.
- Výši dosažených úspor paliv vody a energie v technických jednotkách – po jednotlivých areálech/objektech.
- Výši dosažených úspor nákladů po jednotlivých areálech/objektech.
- Porovnání dosažené a garantované úspory.
- Závěr, zda bylo dosaženo či nebylo garantované úspory, příp. zda Klientovi vzniklo právo na sankci nebo ESCO vzniklo právo na prémii.
- Jméno zpracovatele průběžné zprávy a kontakty na něho.
- Podpis oprávněné osoby.

Schválená průběžná zpráva s vyhodnocením dosažených úspor za příslušné zúčtovací období, zahrnující případně připomínky Klienta k ní, je podkladem pro schválení protokolu za příslušné zúčtovací období a je jeho povinnou přílohou spolu s dalšími informacemi, vyplývajícími z Článku 15 Smlouvy.

5.2 Měření a verifikace

Projekty EPC mají svůj původ v Severní Americe. Vzhledem k jejich podpoře vládou bylo již v 90tých letech v USA vynaloženo značné úsilí pro dosažení konsensu v metodách měření a verifikace úspor paliv, energie a vody. Toto úsilí vedlo ke sjednocení do té doby používaných postupů a vyvrcholilo v roce 1997 vytvořením tzv. Mezinárodního protokolu měření a verifikace (IPMVP – International Protocol on Performance Measurement and Verification) za přispění expertů USA, Kanady a dalších z celého světa. Tento protokol je pro realizaci projektů EPC pro veřejnou správu v USA povinný.

Protokol IPMVP a v něm standardizované postupy při měření a verifikaci úspor se v posledních letech významně rozšiřují po celém světě a v Evropě již existuje mnoho překladů. V češtině je protokol ke stažení na stránce www.evo-world.org

Cílem snah v měření a vyhodnocení reálných a měřitelných dopadů energeticky úsporných opatření bylo a je hlavně posílení důvěry ve spolehlivost přínosů energeticky úsporných opatření (tím, že tyto přínosy budou ověřovány standardizovanými, ověřenými, relevantními metodami popsány v IPMVP) u konečných spotřebitelů i se strany financujících subjektů. Úspory navíc zcela splácí vynaloženou investici do energeticky úsporných opatření.

Úspory nelze změřit a jsou místo toho počítány formou měření spotřeby energie před realizací projektu a po ní. Tato měření je obvykle nutno přizpůsobit a upravit tak, aby výsledek projektu nebyl ovlivněn změnami v provozu, výrobě, ve využívání objektu apod. Finanční hodnota energetických úspor je stanovena při použití dohodnutých cen energie (včetně všech daní, poplatků a přírůžků). Pořekadlo, že „co nelze změřit, nelze ani řídit“ je obzvláště pravdivé v rámci iniciativ zaměřených na snižování spotřeby energie. Proto je nanejvýš důležité dokázat změřit a verifikovat úspory generované realizovaným projektem.

Když řekneme „úspory“, máme na mysli dvě možnosti:

- a) Nerealizovanou spotřebu energie (nerealizované náklady) nebo
- b) Normalizované úspory.

Je důležité pochopit rozdíl a stanovit o jaké vyhodnocení se bude jednat. Způsob výpočtu je definován již v zadávací dokumentaci, protože jenom tak je zaručena porovnatelnost jednotlivých nabídek. Nejběžnější způsob vykazování výsledků energeticky úsporných opatření je formou „nerealizovaných nákladů“ (rovnice 1 b) protokolu IPMVP).

Rozdíl ve vyhodnocení úspory spočívá zejména ve způsobu úpravy referenčních a skutečných hodnot za příslušné zúčtovací období (zúčtovacím obdobím myslíme období, za které je vyhodnocována dosažená úspora a je většinou rovno 1 roku).

- **Nerealizovaná spotřeba /nerealizované náklady**

Abychom mohli propočítat „nerealizované náklady“, musíme *určit, jaká by byla výše nákladů za zúčtovací období*, pokud by bývalo nedošlo k rekonstrukci. Pro vykázání „nerealizované“ spotřeby energie nebo nákladů musíme upravit spotřebu/odběr energie ve výchozím – referenčním - období na podmínky zúčtovacího období. Tzn., že platí rovnice 1b) IPMVP, sv. I, 2010, kapitola 4.6.1, která říká:

Úspory vykázané za jakékoli období = upravená spotřeba energie (náklady) v referenčním období - spotřeba energie (náklady) v zúčtovacím období +/- nestandardní úpravy

Rozsah úprav se mění v jednotlivých obdobích z důvodu měnících se podmínek zúčtovacího období.

• Normalizované úspory

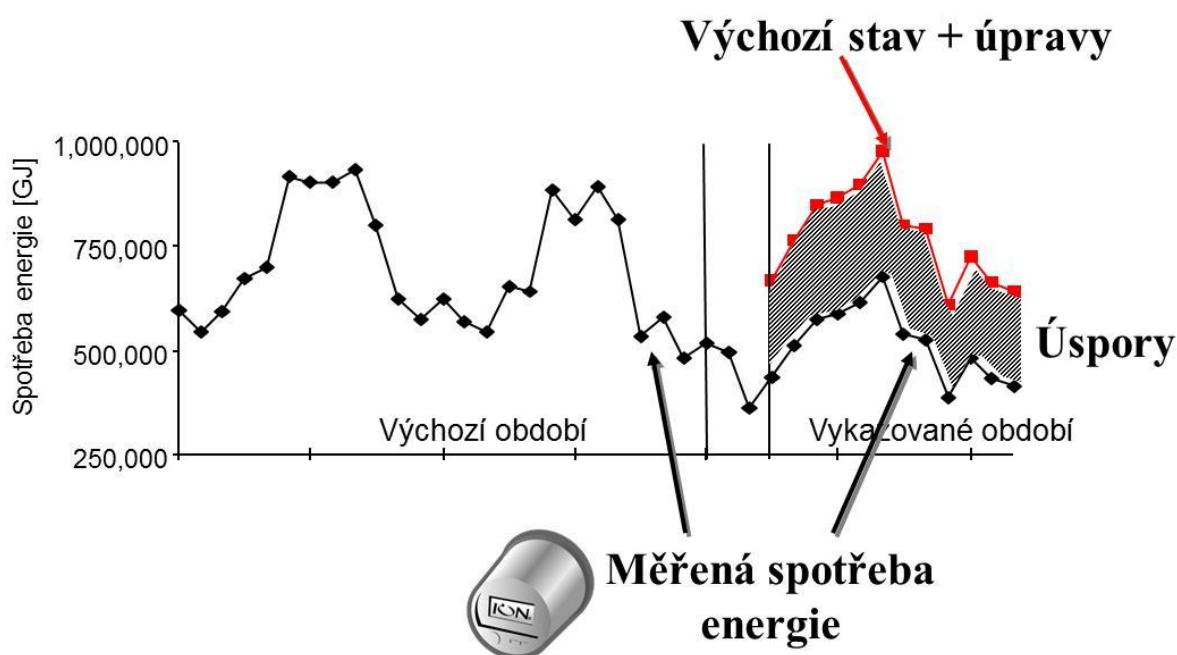
Normalizovaná úspora je způsob vykazování úspor, který říká: „za běžných podmínek by úspory bývaly byly“. Běžné podmínky mohou být jakékoli pevně stanovené podmínky – (např. dlouhodobý průměr nebo hodnoty z určitého roku). Pro vykazování „normalizovaných úspor“ je třeba, aby pro referenční i zúčtovací období platily stejné *běžné/ standardní* podmínky. Musíme upravit:

- spotřebu v referenčním období na pevně stanovené běžné podmínky, a
- spotřebu v zúčtovacím období na pevně stanovené běžné podmínky.

Obě úpravy jsou provedeny na stejné pevně stanovené „běžné“ podmínky (viz rovnice 1c) v IPMVP, sv. I, 2010, kapitola 4.6.2). Běžné, pevně stanovené podmínky, budou v každé průběžné zprávě k vykazovaným úsporám uvedeny.

Úspory vykázané za jakékoli období = upravená spotřeba energie (náklady) v referenčním období +/- nestandardní úpravy na pevné podmínky - upravená spotřeba energie (náklady) v zúčtovacím období ± nestandardní úpravy na pevné podmínky.

Slovo „úpravy“ odlišuje skutečně dosažené úspory od jednoduchého porovnání nákladů a spotřeby před realizací úsporného opatření a po ní. Pouhé porovnání nákladů na spotřebu bez těchto úprav vypovídá pouze o změně v nákladech, ale nedokáže vytvořit reálný obraz dopadu úsporných opatření. Proto je nutno použít úpravy, které zohledňují rozdíl podmínek mezi výchozím stavem a následnými obdobími, v nichž se provádí reporting.



Obr. 6: Vykazování úspor porovnáním referenční spotřeby a spotřeby po realizaci opatření

Zdroj: EVO

IPMVP definuje čtyři obecné metody (nazvané varianta A, B, C a D), které pokrývají rozsah potenciálních projektů energetických úspor a umožňují nositelům udržet v rovnováze přesnost měření s náklady na M&V. První 2 metody vycházejí z měření u vybrané části provozu.

- **VARIANTA A – oddělená rekonstrukce – měření klíčového parametru**

Při plánování postupu u varianty A je třeba stanovit, který parametr (parametry) se má měřit, vzít v úvahu jak množství odchylek ve výchozí spotřebě energie, tak vliv opatření na spotřebu energie. Typickou aplikací této varianty je měření úspory při změně osvětlení, kde jde o periodické měření jediného klíčového parametru – spotřeby el. energie. Snadno lze také odhadnout dobu, kdy je osvětlení zapnuto (podle typu budovy a chování nájemníků).

- **VARIANTA B – oddělená rekonstrukce – měření všech parametrů**

Při způsobu oddělené rekonstrukce se využívá měření všech parametrů ovlivňujících užití energie nebo měření užití energie.

Při způsobu zaměření na celý objekt se berou globálně v úvahu úspory celého objektu a posuzuje se celková spotřeba energie bez hodnocení energetické náročnosti rekonstruovaného zařízení nebo jednotlivých systémů. Tento způsob vyhodnocení je v projektech EPC, které jsou v České republice realizovány zejména ve veřejných budovách, mnohem častější, zatímco metody oddělené rekonstrukce jsou typické spíše pro průmyslové provozy, vybavené podružným měřením. Varianty vyhodnocení úspor za celý objekt zahrnují:

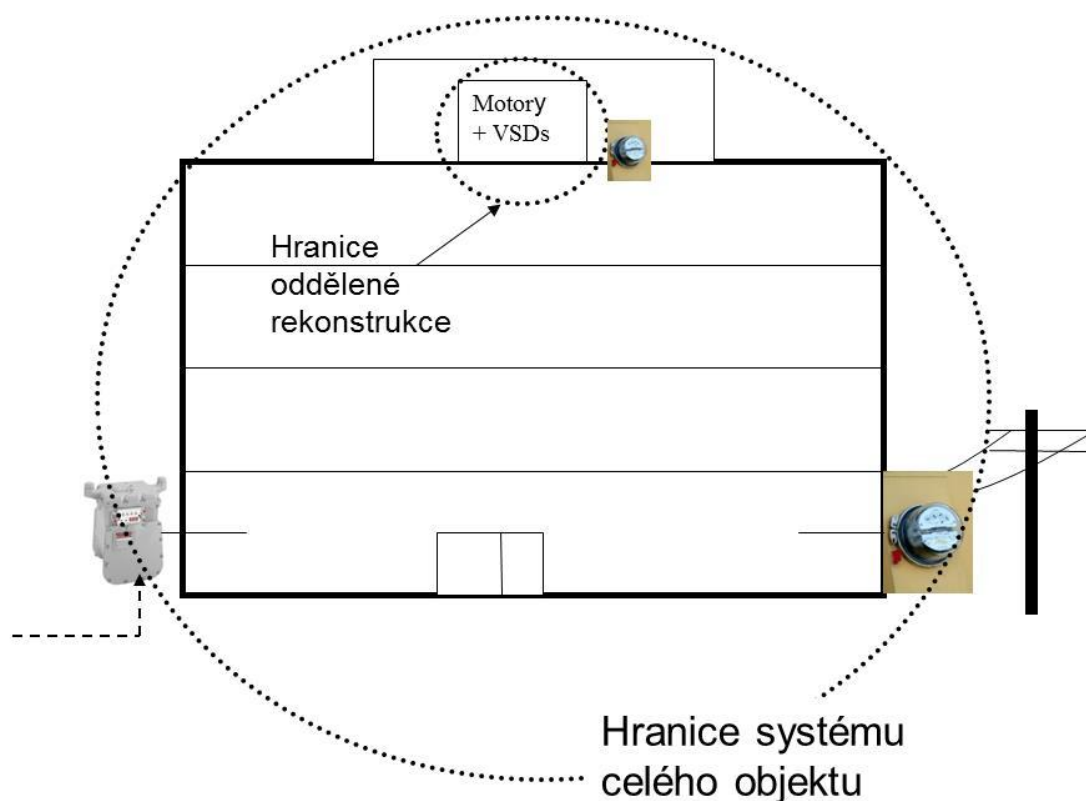
- **VARIANTA C – celý objekt**

Využívá data z účtů za energie nebo z odečtu měřidel za celý objekt. Používá se v případech, kdy se rekonstrukce týká několika systémů v rámci budovy a zahrnuje měření spotřeby energie alespoň 12 měsíců před zavedením úsporných opatření a během celé doby sledování a vyhodnocování úspory (celé doby trvání smlouvy o energetických službách s garantovaným výsledkem).

- **VARIANTA D – kalibrovaná simulace**

Využívá data z účtů za energie nebo z odečtů měřidel. Používá se v případech, kdy se rekonstrukce týká několika systémů v rámci budovy, ale před zavedením úsporných opatření nedocházelo k měření údajů. Údaje o spotřebě po instalaci měřidel na odečet spotřeby elektrické energie a plynu se používají pro kalibrovanou simulaci, která se posléze porovnává se skutečnými údaji. Tato varianta je nejnákladnější, využívá složitých modelů a je nejméně používanou variantou v projektech EPC.

Zvolená varianta musí být relevantní danému projektu a navrženým opatřením k úspoře energie, vody, či materiálů. Musí také odpovídat rozsahu měření, případně nově instalovanému měření. Nová měřidla jsou spojena s dodatečnými náklady na měření, jeho přesnost a četnost a náklady na verifikaci musí být úměrné rozsahu a velikosti projektu. Měření a ověřování se provádí průběžně a dlouhodobě. Klíčovou součástí vyhodnocování úspor je podle IPMVP plán měření a ověřování přínosů (M&V Plan), který je nutno sestavit před začátkem realizace úspor (již v období návrhu úsporných opatření) a který slouží k ověřování, zda jsou dosahovány očekávané a v projektech EPC garantované úspory.



Obr. 7: Hranice pro jednotlivé metody, resp. varianty

Zdroj: EVO

Projekt PERMANENT se kromě jiného zaměřoval na propagaci metod měření a ověřování, a to ve všech partnerských zemích (ČR, Bulharsku, Chorvatsku, Polsku a Rumunsku). Jedním z cílů projektu bylo informovat koncové uživatele i poradce a společnosti ESCO, které poskytují služby s garantovaným výsledkem (EPC) o přínosech IPMVP.

5.3 Návrhy ESCO na další opatření

Smlouva EPC umožňuje, aby poskytovatel energetické služby s garantovaným výsledkem navrhoval dodatečná energeticky úsporná opatření. „Dodatečné opatření“ znamená jakékoliv opatření s výjimkou základních (v nabídce a původní smlouvě navržených a schválených) opatření. Dodatečná opatření se dělí na:

- **Nápravná dodatečná opatření**

V případě, že ESCO nedosáhne v příslušném zúčtovacím období garantované úspory, je oprávněna předložit Klientovi návrh na provedení dodatečných opatření, která provede na své náklady. Návrh nápravných dodatečných opatření musí obsahovat několik základních informací, zejména však:

- Popis stavu využívání energie v objektech, jichž se mají týkat dodatečná opatření, a jeho hodnocení.
- Popis navrhovaných dodatečných opatření, včetně zdůvodnění.

- Cena jednotlivých dodatečných opatření.
- Způsob realizace navrhovaných dodatečných opatření, včetně harmonogramu realizace.
- Vyčíslení a rozbor úspory nákladů a úspory energie dosažitelných provedením dodatečných opatření, včetně odůvodnění.

Tato opatření jsou sice financována ESCO, ale i tak podléhají připomínkám ze strany klienta.

- **Doporučená dodatečná opatření**

ESCO je v průběhu trvání smlouvy EPC oprávněna předkládat Klientovi v souladu s prováděným energetickým managementem návrhy na provedení nových dodatečných opatření na zvýšení energetické účinnosti (doporučená dodatečná opatření). Popis těchto opatření musí obsahovat obdobné množství informací jako v případě nápravných opatření. Vzhledem k tomu, že tato dodatečná opatření jsou financována klientem, podléhá jejich realizace schválení klienta.

Doporučená dodatečná opatření mění cenu projektu, jsou proto realizována jako „vícepráce“ a jejich realizace podléhá příslušným ustanovením zákona o veřejných zakázkách. Tato skutečnost je ve smlouvě EPC zakotvena.

Doporučení dodatečných opatření je doplňkovým přínosem projektů EPC. Setkáváme se s nimi zejména v případě složitých provozů, ve kterých je obtížné postihnout veškeré existující možnosti úspor již v nabídce firmy ESCO v zadávacím řízení veřejné zakázky.

6 SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ ENERGETICKÝCH SLUŽEB S GARANTOVANÝM VÝSLEDKEM

Jednotlivé principy metody EPC popsané v předchozích kapitolách jsou blíže konkretizovány a upraveny ve smlouvě o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem (dále jen "EPC smlouva").

6.1 Právní rámec EPC smlouvy – národní úprava

Stávající platná právní úprava platná ke dni **01. 01. 2014** neobsahuje zvláštní právní úpravu EPC smlouvy. EPC smlouva, respektive, povinné náležitosti EPC smlouvy nejsou v žádném zákonném či podzákonném přepise výslovně upraveny. Právní režim EPC smlouvy se v tomto ohledu neliší od právního režimu standardní smluvní dokumentace upravené předpisy soukromého práva.

Účastníky EPC smlouvy jsou obvykle podnikatelé a EPC smlouva se týká jejich podnikatelské činnosti. Účastníky EPC smlouvy může být rovněž stát nebo samosprávná územní jednotkou a podnikatel při jeho podnikatelské činnosti s tím, že se EPC smlouva týká zabezpečování veřejných potřeb. Vzorové znění EPC smlouvy výslovně podřizuje smluvní vztah založený EPC smlouvou režimu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“). Lze proto shrnout, že se smluvní vztah založený Vzorovou EPC smlouvou bude standardně řídit § 1746 odst. 2 občanského zákoníku.

EPC smlouva je specifickým smluvním typem, který není výslovně upraven v hlavě I části čtvrté občanského zákoníku. Ve vzorové EPC smlouvě jsou detailně upravena vzájemná práva a povinnosti poskytovatele energetické služby s garantovaným výsledkem (dále též „**ESCO**“) a Klienta.

6.2 Právní rámec EPC smlouvy – komunitární úprava

V říjnu 2012 byla schválena Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2012/27/EU, o energetické účinnosti a změně směrnic 2009/125/ES a 2010//30/EU a o zrušení směrnic 2004/8/ES a 2006/32/ES (dále jen „**Směrnice**“). Dle čl. 18 Směrnice jsou členské státy povinny podporovat trh energetických služeb mj. tím, že podporují veřejný sektor a poskytují vzorové smlouvy pro uzavírání smluv o energetických službách, které obsahují alespoň prvky, jejichž seznam je uveden v příloze XIII Směrnice.

Dle přílohy č. XIII Smlouvy jsou minimální prvky, které mají být obsaženy ve smlouvách o energetických službách uzavíraných s veřejným sektorem nebo v souvisejících specifikacích výběrového řízení následující:

- Jasný a transparentní seznam opatření v oblasti účinnosti, která mají být prováděna, nebo výsledků v oblasti účinnosti, kterých má být dosaženo.
- Garantované úspory, jichž má být dosaženo prováděním opatření obsažených ve smlouvě.
- Trvání a důležité milníky smlouvy, podmínky výpovědi a výpovědní lhůta.

- Jasný a transparentní seznam povinností každé smluvní strany.
- Referenční údaj (údaje) umožňující zjistit dosažené úspory.
- Jasný a transparentní seznam kroků, které je třeba učinit pro provedení opatření nebo souboru opatření, a případně související náklady.
- Povinnost provádět v plném rozsahu opatření obsažená ve smlouvě a zdokumentovat veškeré změny provedené v průběhu projektu.
- Předpisy stanovující začlenění rovnocenných požadavků do veškerých dílčích smluv se třetími stranami.
- Jasně a transparentní informace o finančních důsledcích projektu a rozdělení podílu obou stran smlouvy na dosažených peněžních úsporách (tj. odměně poskytovatele služeb).
- Jasná a transparentní ustanovení o měření a ověřování dosažených garantovaných úspor, kontrolách kvality a zárukách.
- Ustanovení objasňující postup za účelem reakce na měnící se rámcové podmínky, které se dotýkají obsahu a výsledku smlouvy (tj. změny v cenách energie, v intenzitě využívání zařízení).
- Podrobné informace o povinnostech každé ze smluvních stran a o sankcích za jejich porušení.

Tyto požadavky jsou reflektovány ve vzorovém znění EPC smlouvy (*viz srovnávací přehled s vypořádáním shora uvedených jednotlivých prvků obsažených v příloze č. XIII Směrnice.*)

6.3 Obsahové náležitosti EPC Smlouvy

Účelem EPC smlouvy je stanovení základních práv a povinností smluvních stran pro naplnění projektového cíle, kterým je dosažení zvýšení energetické účinnosti a snížení provozních nákladů v objektech objednatele.

Realizace projektu dle EPC smlouvy má následující fáze:

- a) Fáze I.: předběžné činnosti (ověření stavu užití energie v objektech).
- b) Fáze II.: provedení základních opatření zahrnujících provedení investičních opatření, což jsou opatření stavebně konstrukční povahy nebo opatření vedoucí ke změně nebo instalaci nové technologie, a dále provedení prostých opatření zahrnujících opatření provozní nebo organizační povahy.
- c) Fáze III.: poskytování garance – zahrnující zejména splácení ceny za provedení opatření včetně úhrady finančních nákladů, poskytování energetického managementu, vyhodnocování úspor a poskytování garancí za úsporu, stanovení a provedení dodatečných opatření, úhradu sankcí za nedosažení garantované úspory či naopak premii za překročení garantovaných úspor.

V následujících bodech je specifikován souhrn náležitostí smlouvy, které by bylo možné ustanovit v legislativním vyjádření smlouvy o poskytování energetických služeb

s garantovaným výsledkem metodou EPC (takové vyjádření by se mohlo objevit například v novelizaci zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v podobě definice smlouvy o poskytování energetické služby s garantovaným výsledkem se stanovením povinných položek):

- 1) Smlouvou o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem se rozumí smlouva, na základě které poskytovatel energetické služby s garantovaným výsledkem (dále jen „poskytovatel“) poskytuje energetickou službu s garantovaným výsledkem ve prospěch objednatele energetické služby s garantovaným výsledkem (dále jen „objednatel“).
- 2) K dosažení úspor energie a s tím související úspory nákladů má objednatel, který je veřejným zadavatelem podle ZVZ, právo využít energetické služby pouze na základě smlouvy o poskytování energetické služby s garantovaným výsledkem.
- 3) Smlouva o poskytování energetické služby s garantovaným výsledkem uzavřená objednatelem podle odst. 2) obsahuje jasnou a jednoznačnou specifikaci následujících položek:
 - a) Počáteční seznam opatření vedoucích ke garantovaným úsporám, která mají být prováděna a vymezení možnosti změn tohoto seznamu včetně doplnění o další opatření.
 - b) Velikost garantovaných úspor, jichž bude dosaženo v jednotlivých obdobích po dobu trvání smlouvy při standardních podmínkách provozu v příslušném období trvání smlouvy.
 - c) Referenční spotřeba energie a referenční výše nákladů, oproti kterým je počítána dosažená úspora.
 - d) Referenční ceny, na základě kterých je vypočtena referenční výše nákladů dle předcházejícího bodu. Referenční ceny mohou být stanoveny jako stálé ceny platné ve stanoveném období (tzv. referenční období).
 - e) Standardní podmínky provozu.
 - f) Výčet povinností každé smluvní strany spolu s podrobnou specifikací těchto povinností. Tyto povinnosti mimo jiné zahrnují:
 - Povinnost poskytovatele zajistit pro objednatele dosažení garantovaného výsledku podle bodu b) tak, že riziko dosažení úspor nese poskytovatel, který ručí v plném rozsahu objednateli za její dosažení při standardních podmínkách provozu.
 - Povinnost poskytovatele uhradit objednateli finanční ztrátu v plné výši v případě, že tato vznikne nedosažením garantovaných úspor podle bodu b) při standardních podmínkách provozu, kde se tato ztráta vypočte na základě referenčních cen dle bodu d).
 - Povinnost poskytovatele provádět opatření podle bodu a) a dokumentovat veškeré změny provedené v průběhu trvání smlouvy.

- g) Trvání smlouvy a jednotlivá období plnění smlouvy, termíny a období pro zjišťování dosažené úspory.
- h) Podmínky jednostranného ukončení smluvního vztahu.
- i) Přehled kroků, které je třeba učinit pro provedení opatření.
- j) Podmínky pro případné zapojení třetích stran v rámci podřízených smluv.
- k) Způsob výpočtu finančních výsledků projektu a rozdělení podílu obou smluvních stran na dosažených finančních úsporách.
- l) Způsob měření a verifikace dosažených garantovaných úspor, způsob provádění kontroly kvality a poskytované záruky.
- m) Postup vypořádání se změnou rámcových podmínek, které ovlivňují obsah a výsledky naplňování smlouvy (změna ve využívání objektů a zařízení, dále například změny cen energie).
- n) Mechanismus řešení sporů zahrnující smírčí proceduru, tak možnost řešení sporů v rozhodčím řízení před Rozhodčím soudem při Hospodářské komoře ČR a Agrární komoře ČR, pokud není smírného řešení dosaženo.

7 MOŽNÉ PROBLÉMY A RIZIKA

Ve smlouvách typu EPC jsou obě strany zainteresovány na stejném výsledku – v tomto případě na úsporách. Jakékoliv odchylky od předpokládaných parametrů je nutno nejdříve řešit jednáním a pokusit se najít schůdné východisko.

Neshody často pramení z ne dosti zřetelně objasněných postupů nebo z ne zcela úplného pochopení předkládaných výsledků. Obé je možno jednáním snížit na minimum. V návaznosti na uvedená rizika je vhodné pověřit přípravou projektu EPC odbornou poradenskou společností, která provede zákazníka celou přípravou projektu a také přípravou a procesem výběrového řízení na veřejnou zakázku poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem metodou EPC.

7.1 Problémy na straně zadavatele

7.1.1 Nedostatečné informace pro zadání veřejné zakázky

Zadavatel nemusí mít k dispozici aktuální nebo zcela přesné informace o funkci a provozních nákladech systému. Při přípravě projektu se často stává, že chybí části technické dokumentace nebo data z účetnictví nepokrývají potřebnou strukturu informace. To je třeba připravit do zadávací dokumentace při výběrovém řízení na veřejnou zakázku na projekt EPC.

V tomto případě je příprava zakázky poněkud složitější. Je však třeba si uvědomit, že nabídky uchazečů (nebo oslovených firem v soukromém sektoru) si konkurují a zkušené ESCO dokáže odhadnout jak možné efekty, tak doplnit technickou část dokumentace. U připravovaných projektů musí být dbáno na to, aby při zpracování zadávací dokumentace pro veřejnou zakázku už byly kompletní všechny potřebné informace.

7.1.2 Významné změny ve využívání budovy/areálu

Zadavatel někdy nemůže na delší dobu dopředu stoprocentně zaručit využití objektu/areálu (což je také na dobu až 10 let zřejmé). Vlivem měnících se podmínek vnitřních i vnějších, které navíc často nelze předvídat a někdy ani ovlivnit, může dojít k významným změnám ve využití objektů vedoucích k odpovídajícím značným změnám ve spotřebě energie. Odlišit vliv takových změn od výkyvů v reakci na klimatické podmínky je velmi důležitým prvkem ve smluvním vztahu. Ve smlouvě musí být zakotven princip přepočtu referenční spotřeby energie (base-line) v případě jiného než běžného využívání předmětných budov. Takové změny jsou ovšem při uplatnění metody EPC obvyklé a ve smlouvách by s tím mělo být počítáno.

7.2 Problémy na straně poskytovatele energetických služeb

Problémy na straně poskytovatele EPC mohou nastat např. při změnách vlastnické struktury vedoucích k jinému profesnímu zaměření společnosti, případně k jiným změnám (např. ve složení realizačního týmu vlivem personálních změn).

Co se týče solventnosti poskytovatele, důležité pro hladké financování projektu, je třeba si ověřit dosavadní historii porovnáním účetních výkazů a dalších informací za poslední roky.

Samozřejmě vždy záleží na velikosti a délce projektu – u menších projektů lze akceptovat menší spolehlivost údajů než u projektů velkých. U připravovaných projektů je kvalita uchazečů o zakázky prověřována.

7.3 Režim přenesení DPH

V souvislosti s aktuálně platným zněním zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty (dále jen „ZDPH“) jsou veřejné subjekty (pokud jsou plátcí daně), povinny použít režim přenesení daňové povinnosti při poskytnutí stavebních nebo montážních prací dle § 92e ZDPH.

V návaznosti na tuto povinnost je nutné zajistit bezchybný postup při uplatnění režimu přenesení daňové povinnosti na příjemce plnění podle § 92e ZDPH při poskytnutí stavebních nebo montážních prací.

Při použití režimu přenesení daňové povinností plátce (poskytovatele zdanitelného plnění) dochází k přenesení povinnosti přiznat a zaplatit daň na výstupu na plátce, který je v postavení příjemce tohoto zdanitelného plnění.

Při použití režimu přenesení daňové povinnosti tak nebude přijatá faktura vystavená plátcem daně, který stavební a montážní práce provedl, obsahovat DPH. Příjemce tohoto zdanitelného plnění přizná a zaplatí DPH na výstupu v příslušné výši, bez ohledu na skutečnost, zda u takto přijatých zdanitelných plnění má příjemce zdanitelného plnění nárok na odpočet či nikoliv.

Pokud jsou stavební a montážní práce, na které se vztahuje režim přenesení daňové povinnosti poskytnuty veřejným subjektům (stát, kraje, obce a další tímto ustanovením vymezené subjekty), a to zcela výlučně pro výkon veřejnoprávní činnosti, nejsou zde uvedené subjekty v pozici odběratele – osoby povinné k dani, potažmo plátce a přenesení daňové povinnosti se na ně nevztahuje.

Jsou-li však uvedené subjekty i registrovaným plátcem daně, je nutné, aby v rámci objednávky stavebních prací nebo při uzavření příslušné smlouvy bylo deklarováno, v jaké pozici v daném případě vystupují. Pokud uvedené subjekty přijmou jako plátce stavební a montážní práce, které využijí i pro svoji ekonomickou činnost, vztahuje se na ně přenesení daňové povinnosti. Pokud využití stavebních a montážních prací nebude jednoznačné, nebo uvedené subjekty budou mít o budoucím využití plnění pochybnosti či předloží své DIČ, tj. deklarují se v pozici plátce, aniž by uvedené práce blíže upřesnily, uplatní se přenesení daňové povinnosti a to na celý objem přijatých stavebních nebo montážních prací.

Praktický postup aplikace režimu přenesení daňové povinnosti:

- Daňový doklad vystavený poskytovatelem zdanitelného plnění (dodavatelem stavebních a montážních prací) obsahuje náležitosti uvedené v § 28 odst. 2 písm. a) až k) ZDPH, tzn. neobsahuje výši daně (pouze sazbu daně). Takto vystavený daňový doklad obsahuje sdělení, že výši daně je povinen doplnit a přiznat příjemce zdanitelného plnění.
- Příjemce dokladu proto musí ověřit, zda poskytnuté plnění je v rámci režimu přenesení daňové povinnosti, tj. musí provést kontrolu správnosti zařazení

stavebních prací s ohledem na § 92e ZDPH (daňový doklad musí být vystaven v souladu se smlouvou nebo objednávkou v řádném termínu, je nutné zkontrolovat, zda je správně vystaven dle režimu přenesení daňové povinnosti a na doklad je nutné doplnit výši daně dle smlouvy).

- Za správnou sazbu ručí příjemce zdanitelného plnění a rovněž odpovídá za správnost vypočtené daně.
- Příjemce zdanitelného plnění je povinen přiznat a zaplatit daň ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, což bude znamenat velmi malý časový prostor na zpracování daňové evidence s ohledem na povinnost podat přiznání k 25. dni následujícího měsíce. Je nutné zajištění včasného předání (nejpozději do 20. dne následujícího měsíce) úplných a zkontrolovaných daňových dokladů na odbor ekonomický k zaúčtování, resp. zajištění včasné výměny chybného daňového dokladu tak, aby město (obec) včas přiznalo a zaplatilo daň ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, tj. k 25. dni následujícího měsíce.
- Příjemce zdanitelného plnění je povinen předložit správci daně současně s daňovým přiznáním výpis z evidence pro daňové účely.

Pro zajištění bezchybného postupu je nezbytné se problematikou přenesení daňové povinnosti u stavebních a montážních prací zabývat s dostatečným časovým předstihem.

7.4 Účtování technického zhodnocení dlouhodobého majetku

Povinnost účtovat na podrozvahových účtech vzniká již okamžikem uzavření SES. Konkrétní způsob účtování však nelze zobecnit, protože dle konkrétního znění každé jednotlivé SES mohou vznikat rozdílné pohledávky nebo závazky mezi poskytovatelem a Klientem.

Z hlediska účtování o skutečnostech, které se týkají EPC se považuje za nejvýznamnější upřesnění vztahů mezi dodavatelem a zákazníkem, které se týkají technického zhodnocení dlouhodobého majetku, respektive jeho ocenění a okamžiku jeho uvedení do užívání. Z tohoto pohledu není významný způsob jeho financování. V případě EPC bude významné, jaké potenciální nebo skutečné pohledávky nebo závazky vznikají na základě předmětné smlouvy.

Podle § 25 odst. 1 zákona 563/1991 Sb. se nehmotný a hmotný majetek oceňuje pořizovacími cenami. Pro účely zákona se rozumí pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s pořízením související (viz § 25 odst. 5 zákona).

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, v ustanovení § 2 vymezuje předmět účetnictví. Ustanovení § 13 odst. 1 písm. d) zákona stanoví, že účetní jednotky mimo jiné účtují i v knihách podrozvahových účtů. V knihách podrozvahových účtů účetní jednotky uvádějí účetní zápisy, které se neprovádějí v účetních knihách, tj. v deníku (denících) a v hlavní knize.

Protože lze důvodně předpokládat, že v rámci EPC se bude jednat především o technické zhodnocení dlouhodobého majetku, budou s největší pravděpodobností aplikována příslušná ustanovení vyhlášky č. 410/2009 Sb., v platném znění.

PŘÍLOHY

Příloha 1 Vzorová smlouva

Příloha 2 Metodika zpracování příloh smlouvy, včetně uplatnění protokolu IPMVP při projektech EPC

Příloha 3 Etický kodex poskytování energetických služeb metodou EPC

Příloha 1 Vzorová smlouva EPC

SMLOUVA O POSKYTOVÁNÍ ENERGETICKÝCH SLUŽEB S GARANTOVANÝM VÝSLEDKEM

Tato **Smlouva o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem** (dále jen "**smlouva**") se uzavírá dle ustanovení § 1746 odst. 2 občanského zákoníku níže uvedeného dne mezi těmito smluvními stranami:

(název příjemce energetických služeb): [BUDE DOPLNĚNO]

sídlo: [BUDE DOPLNĚNO]

IČ: [BUDE DOPLNĚNO]

DIČ: [BUDE DOPLNĚNO]

faxové spojení: [BUDE DOPLNĚNO]

e-mail: [BUDE DOPLNĚNO]

bankovní spojení: [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupený: [BUDE DOPLNĚNO]

(dále jen „Klient“)

a

(obchodní firma/název poskytovatele energetických služeb): [BUDE DOPLNĚNO]

sídlo/místo podnikání: [BUDE DOPLNĚNO]

zapsán v obchodním rejstříku: [BUDE DOPLNĚNO]

IČ: [BUDE DOPLNĚNO]

DIČ: [BUDE DOPLNĚNO]

faxové spojení: [BUDE DOPLNĚNO]

e-mail: [BUDE DOPLNĚNO]

bankovní spojení: [BUDE DOPLNĚNO]

zastoupený: [BUDE DOPLNĚNO]

(dále jen „ESCO“)

(ESCO a Klient dále společně označování jen jako "**smluvní strany**" a jednotlivě jako "**smluvní strana**")

Část první: Obecná ustanovení

Článek 1.

Úvodní prohlášení

1. ESCO prohlašuje a zavazuje se, že
 - a) podniká v oblasti energetických služeb a je držitelem všech oprávnění potřebných pro plnění této smlouvy;
 - b) disponuje dostatečnými lidskými a finančními zdroji pro splnění jeho závazků podle této smlouvy;
 - c) jí není známo nic, co by mohlo ohrozit z její strany plnění této smlouvy (např. nevyjasněné vlastnické vztahy, apod.), zejména ESCO není známo, že by proti ESCO v tomto směru bylo vedeno nebo hrozilo soudní, rozhodčí či jiné řízení;
 - d) uzavření této smlouvy a plnění ESCO dle této smlouvy je v souladu s podmínkami obsaženými v korporátních dokumentech ESCO, zejména pak společenskou smlouvou a/nebo stanovami a/nebo jinými obdobnými dokumenty, pokud existují.
2. Klient prohlašuje a zavazuje se, že
 - a) uzavření této smlouvy je řádně schváleno a je v souladu:
 - s jeho vnitřními organizačními předpisy,
 - s právními předpisy, kterými je vázán a/nebo které se vztahují k jeho majetku, a
 - s veškerými smlouvami (např. smlouvy s dodavatelem energií s dlouhou výpovědní lhůtou apod.) nebo pravomocnými soudními, rozhodčími nebo správními rozhodnutími, kterými je vázán nebo které se vztahují k jeho majetku;
 - b) není mu známo nic, co by mohlo ohrozit z jeho strany plnění této smlouvy (např. nevyjasněné vlastnické vztahy, apod.), zejména mu není známo, že by proti němu v tomto směru bylo vedeno nebo mu hrozilo soudní, rozhodčí či jiné řízení.

Článek 2.

Definice

1. Níže uvedené termíny této smlouvy mají význam definovaný v tomto odstavci:
 - a) „areál“ znamená samostatnou provozní a/nebo správní jednotku Klienta nacházející se v jedné lokalitě, která je tvořena jedním nebo více objekty; specifikace areálů a do nich náležejících objektů je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy;
 - b) „celková garance“ má význam uvedený v článku 12.1; **[PLATÍ POUZE PRO VARIANTU B]**;

- c) „celková prémie“ má význam uvedený v článku 21.32; **[PLATÍ POUZE PRO VARIANTU B]**;
- d) „celková sankce“ má význam uvedený v článku 20.2; **[PLATÍ POUZE PRO VARIANTU B]**;
- e) „den“ znamená kalendářní den, pokud není uvedeno jinak;
- f) „deník“ má význam uvedený v článku 6 písm. j);
- g) „doba poskytování garance“ znamená dobu od _____ do _____, po kterou ESCO poskytuje garance za dosažení úspory;
- h) „doba splácení“ znamená dobu splácení ceny za provedení základních opatření; [je shodná s dobou poskytování garance/trvá od _____ do _____], neskončí-li předčasně za podmínek stanovených touto smlouvou;
- i) „dodatečné opatření“ znamená jakékoliv opatření s výjimkou základních opatření specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy a dělí se na:
- „nápravné dodatečné opatření“ má význam uvedený v článku 13.1;
 - „doporučené dodatečné opatření“ má význam uvedený v článku 13.4;
- j) „energie“ znamená všechny formy obchodně dostupné energie včetně elektřiny, zemního plynu (včetně zkapalněného zemního plynu), zkapalněného ropného plynu, jakýchkoli paliv pro vytápění a chlazení včetně dálkového vytápění a chlazení, uhlí a lignitu, rašeliny, pohonných hmot (kromě leteckých a námořních lodních paliv) a biomasy;
- k) „energetické služby“ znamenají veškeré činnosti prováděné ze strany ESCO pro Klienta podle této smlouvy;
- l) „energetický management“ znamená souhrn činností ESCO spočívající ve sledování a vyhodnocování hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech Klienta po provedení základních opatření, a to zejména s ohledem na stanovení vlivu provedených opatření na využití energie a na výši energetických a provozních nákladů. Zahrnuje i doporučování dalších možností, jak zlepšit hospodaření s energií. Energetický management je nedílnou součástí služeb poskytovaných ESCO v rámci této smlouvy a je popsán v příloze č. 7;
- m) „energetický systém“ znamená soustavu technických a jiných zařízení sloužících k výrobě, rozvodu a užití energie v objektech Klienta;
- n) „ESCO (Energy Service Company)“ znamená subjekt specifikovaný v záhlaví této smlouvy, který poskytuje energetické služby s garantovaným výsledkem dle této smlouvy;
- o) „garantovaná úspora“ nebo „garance“ znamená minimální výši úspory nákladů, které má být v důsledku provedení opatření podle této smlouvy v jednotlivých zúčtovacích obdobích dosahováno. Výše garantované úspory je specifikována v příloze č. 5 této smlouvy;

- p) „harmonogram realizace projektu“ znamená harmonogram realizace projektu specifikovaný v příloze č. 4;
- q) „harmonogram realizace základních opatření“ má význam uvedený v článku 6.3 písm. b);
- r) „investiční opatření“ znamená opatření stavebně konstrukční povahy nebo opatření vedoucí ke změně nebo instalaci nové technologie. Základní investiční opatření jsou specifikována v příloze č. 2;
- s) „IPMVP“ (International Performance Measurement and Verification Protocol) znamená Mezinárodní protokol o měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor;
- t) „Klient“ znamená subjekt, specifikovaný v záhlaví této smlouvy, který je příjemcem energetických služeb s garantovaným výsledkem dle této smlouvy,
- u) „občanský zákoník“ znamená zákona č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- v) „období výstavby“ znamená období ode dne předání prvního staveniště v prvním objektu Klientem ESCO a končí předáním posledního z předmětů základních investičních opatření po jejich řádném ukončení ze strany ESCO Klientovi (nestanoví-li smlouva jinak);
- w) „obchodní tajemství ESCO“ má význam uvedený v článku 28.3;
- x) „objekt“ znamená budovu, část budovy, místnost, anebo jiný prostor, který je jednotlivě specifikován v příloze č. 1 této smlouvy;
- y) „opatření“ znamená takový postup prací nebo změna technologie, které vede jednotlivě a/nebo společně s jinými opatřeními ke zvýšení energetické účinnosti a ke snížení provozních nákladů a vede u Klienta zejména k těmto následujícím změnám:
- stavebně konstrukčním změnám,
 - změnám technologie,
 - ekonomickým změnám, nebo
 - změnám v lidském chování.
- Konkrétní opatření nemusí vést ke snížení provozních nákladů a zvýšení energetické účinnosti, pokud je nezbytné nebo doplňující k jiným opatřením, které k těmto cílům vedou, anebo si jejich provedení bez ohledu na to před uzavřením smlouvy vyžádal Klient;
- z) „oprávněné osoby“ má význam uvedený v článku 30.1;
- aa) „projekt“ má význam uvedený v článku 3.1;
- bb) „prosté opatření“ znamená opatření, které není investičním opatřením (např. organizační nebo provozní povahy). Prosté opatření může spočívat ve formulování způsobu motivace zaměstnanců Klienta anebo uživatelů objektů Klienta k energeticky účinnému chování. Základní prostá opatření jsou specifikována v příloze č. 2;

- cc) „prostředník“ má význam uvedený v článku 39.2;
- dd) „provozní náklady“ znamenají náklady Klienta na spotřebu energií a další náklady s tím související. Výčet jednotlivých provozních nákladů je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.
- ee) „předání“ má význam uvedený v článku 8.1;
- ff) „předběžná zpráva“ má význam uvedený v článku 5;
- gg) „účelně vynaložené náklady“ má význam uvedený v článku 5.5;
- hh) „úspora energie“ znamená nerealizovanou spotřebu energie a/nebo normalizovanou úsporu v objektech Klienta. Stanovení konkrétní výše a způsobu úpravy referenčních hodnot spotřeby energie, způsobu měření energie a způsobu výpočtu úspory energie za příslušné zúčtovací období jsou specifikovány v příloze č. 6 této smlouvy.
- ii) „úspora nákladů“ znamená úsporu nákladů Klienta vyjádřenou ve finančním ekvivalentu (penězích). Konkrétní specifikace způsobu výpočtu úspory nákladů za příslušné zúčtovací období je specifikována v příloze č. 6 této smlouvy.
- jj) „zadávací dokumentace“ znamená zadávací dokumentaci k veřejné zakázce ohledně realizace projektu;
- kk) „základní opatření“ znamenají investiční opatření a/nebo prostá opatření, specifikovaná v příloze č. 2 této smlouvy;
- ll) „zákon o DPH“ znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění, nebo jiný právní předpis případně v budoucnu nahrazující tento zákon a stanovující daň z přidané hodnoty;
- mm) „zálohová sankční platba“ má význam uvedený v článku 20.1; **[PLATÍ POUZE PRO VARIANTU B]**;
- nn) „záruční doba“ má význam uvedený v článku 9.1;
- oo) „závěrečné vypořádání“ má význam uvedený v článku 22.1;
- pp) „závěrečná zpráva“ má význam uvedený v článku 16;
- qq) „změna okolností“ má význam uvedený v článku 14.1;
- rr) „zúčtovací období“ znamenají roční období, na něž je rozdělena doba poskytování garance. První zúčtovací období trvá od _____ do _____, další zúčtovací období začíná vždy _____ a končí _____ příslušného roku a poslední zúčtovací období trvá od _____ do _____;
- ss) „zvýšení energetické účinnosti“ znamená nárůst energetické účinnosti u objektů Klienta v důsledku provedení opatření ESCO podle této smlouvy;
- tt) „ZVZ“ znamená zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů.

Článek 3.

Účel smlouvy

Účelem této smlouvy je stanovení základních práv a povinností smluvních stran pro naplnění projektového cíle, kterým je dosažení zvýšení energetické účinnosti a snížení provozních nákladů v objektech Klienta prostřednictvím realizace energetických služeb s garantovaným výsledkem spočívajících:

- a) v realizaci předběžných činností;
- b) na nich navazující realizaci základních opatření;
- c) po dobu garančního období poskytování energetického managementu v areálu a poskytování dalších souvisejících činností a služeb zahrnujících provedení dodatečných opatření;

a to vše po dobu trvání smlouvy v rozsahu a za podmínek specifikovaných v této smlouvě (dále souhrnně též jako „projekt“).

Článek 4.

Předmět smlouvy

ESCO se zavazuje s odbornou péčí a za podmínek stanovených v této smlouvě v souladu s obecně závaznými předpisy realizovat projekt.

Realizace předmětu této smlouvy má následující fáze:

- a) fáze I.: předběžné činnosti (ověření stavu využití energií v objektech);
- b) fáze II.: provedení základních opatření;
- c) fáze III.: poskytování garance – zahrnující zejména splácení ceny za provedení opatření včetně úhrady finančních nákladů, poskytování energetického managementu, vyhodnocování úspor a poskytování garancí za úsporu, stanovení a provedení dodatečných opatření.

Část druhá: Předběžné činnosti

Článek 5.

Ověření stavu a využití energie v objektech

1. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují, že smlouva byla uzavřena výlučně na základě informací a podkladů obsažených v zadávací dokumentaci a informací obdržených v průběhu zadávacího řízení.
2. ESCO se zavazuje před zahájením provádění základních opatření podrobně ověřit stav využití energie v objektech a ostatní poskytnuté informace.
3. ESCO se zavazuje do [60] dnů od podpisu této smlouvy předložit Klientovi písemnou zprávu o ověření stavu využití energie v objektech a ostatních poskytnutých informacích (dále jen „předběžná zpráva“), ve které minimálně uvede:
 - a) zda zjistila jakékoliv odchylky či nesrovnalosti v údajích uvedených v zadávací dokumentaci a v průběhu zadávacího řízení;
 - b) pokud ano, zda to má vliv na vymezení základních opatření, cenu, dobu splatnosti, výši splátek či další podstatné smluvní podmínky.ESCO je povinna své závěry, zejména pokud shledá, že údaje uvedené v zadávací dokumentaci nejsou správné nebo úplné, řádným způsobem odůvodnit.
4. Pokud ESCO v rámci ověření skutečného stavu zjistí odchylky či nesrovnalosti v údajích uvedených v zadávací dokumentaci a obdržených v průběhu zadávacího řízení, které mají takový vliv na vymezení základních opatření, cenu, dobu splatnosti, výši splátek či další podstatné smluvní podmínky, že Klient nemůže nadále spravedlivě požadovat, aby ESCO nadále garantovala plnění těchto smluvních podmínek, je ESCO oprávněna od smlouvy odstoupit. Tím není dotčeno právo ESCO na náhradu škody vůči Klientovi.
5. V případě postupu dle článku 5.4, má ESCO právo na náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s vypracováním předběžné zprávy (dále jen „účelně vynaložené náklady“). Výši účelně vynaložených nákladů, včetně jejího odůvodnění, je ESCO povinna u Klienta uplatnit nejpozději současně s odstoupením.
6. V případech specifikovaných v článku 5.4. se smluvní strany mohou dohodnout také na změně smluvních podmínek, které by zohledňovaly nově zjištěné skutečnosti, pokud takový postup bude v souladu se ZVZ.

Část třetí: Období výstavby - provádění základních opatření

Článek 6.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. ESCO se za součinnosti Klienta zavazuje k provedení základního opatření, tj. provedení základní investiční opatření a základních prostých opatření, a tím snížit způsobem stanoveným touto smlouvou provozní náklady Klienta a zvýšit energetickou účinnost.
2. Klient se zavazuje, že po období výstavby
 - a) umožní ESCO a jím určeným třetím osobám přístup do areálů a jednotlivých objektů během pracovních dnů v obvyklé pracovní době a to od [] do [] a v mimopracovní dny po dohodě s Klientem kdykoli, bude-li to nutné;
 - b) snášet omezení nezbytná při provádění opatření dle harmonogramu;
 - c) poskytnout na vlastní náklady ESCO elektřinu, zemní plyn, vodu, případně další média v míře nezbytné pro provádění opatření;
 - d) poskytne ESCO a jí určeným osobám skladovací uzamykatelné prostory pro uskladnění materiálu pro provedení opatření;
 - e) poskytne ESCO a jí určeným osobám sociální zázemí pro jejich zaměstnance a spolupracující osoby (WC, sprcha, šatna s uzamykatelnými skříňkami);
 - f) udělí ESCO příslušné plné moci, vyžaduje-li vyřízení určitých záležitostí v rámci této smlouvy uskutečnění právních úkonů jménem Klienta.
3. ESCO se zavazuje:
 - a) před zahájením období výstavby vypracovat a předložit Klientovi k připomínkám projektovou dokumentaci, je-li pro realizaci základních investičních opatření potřebná anebo nezbytná; nevyjádří-li se Klient do [21] dnů ode dne předložení projektové dokumentace, považuje se projektová dokumentace za schválenou;
 - b) před zahájením období výstavby vypracovat a předložit Klientovi k připomínkám upřesněný časový plán provádění základních opatření (dále jen „harmonogram realizace základních opatření“), který bude v souladu s harmonogramem realizace projektu uvedeném v příloze č. 4, a bude respektovat charakter a využití objektů a sestaven tak, aby případné narušení provozu objektů bylo minimální;
 - v harmonogramu realizace základních opatření budou definovány podrobně věcně a časově jednotlivé činnosti nutné pro provedení základních investičních opatření, stanovena doba jejich trvání a určena vazba na předcházející a následující činnosti;
 - harmonogram realizace základních opatření bude obsahovat i plán kontrolních dnů;

- c) před zahájením období výstavby zajistit za maximální součinnosti Klienta ohledně provedení základních investičních opatření, vydání stavebního povolení, příp. jiných povolení či rozhodnutí nezbytných dle právních předpisů k provedení základních investičních opatření;
- d) zastupovat Klienta při projednávání projektové dokumentace s dotčenými fyzickými či právními osobami, správci sítí a příslušnými orgány;
- e) zastupovat Klienta v rámci územního, stavebního a kolaudačního řízení souvisejícího s prováděním základních investičních opatření, případně v dalších řízeních před orgány veřejné správy vztahujícími se k základním investičním opatřením, k čemuž Klient udělí ESCO plnou moc;
- f) dle schváleného harmonogramu realizace základních opatření organizovat kontrolní dny, zvát na ně oprávněné osoby a vyhotovovat z nich pro své potřeby a potřeby Klienta zápisy;
- g) provádět základní investiční opatření v souladu s obecně závaznými právními předpisy, příslušnými českými technickými normami, jakož i vnitřními předpisy Klienta, s nimiž byla před uzavřením této smlouvy seznámena (zejména bezpečnostní předpisy);
- h) provést základní investiční opatření tak, že po jejich dokončení bude energetický systém, jehož se předměty základních investičních opatření stanou součástí, schopen provozu v souladu se standardními provozními podmínkami uvedenými v příloze č. 7.
- i) při provádění základních investičních opatření použít výhradně výrobky, na které bylo vydáno prohlášení o shodě dle zákona č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění;
- j) vést ode dne převzetí staveniště deník stavebních a montážních prací (dále jen „deník“) tak, že:
- deník vede zásadně odpovědný pracovník ESCO (stavbyvedoucí);
 - záznamy do deníku mohou provádět oprávněné osoby;
 - deník bude Klientovi trvale k dispozici na staveništi;
 - zápisem do deníku nelze měnit nebo doplňovat tuto smlouvu.
 - deníky uschová ESCO po dobu platnosti této smlouvy, poté je předá Klientovi;
- k) demontovat a zlikvidovat nahrazovaná technická zařízení, která se stanou nepotřebnými, je-li to technicky možné a ekonomicky přiměřené. ESCO je povinna Klienta písemně vyzvat k převzetí takových demontovaných zařízení. Nepřevezme-li Klient taková zařízení do [30] pracovních dnů ode dne doručení výzvy k jejich převzetí, je ESCO oprávněna je bez dalšího jako nepotřebné na svůj účet zlikvidovat, včetně prodeje třetí osobě, přičemž ESCO je povinna předat Klientovi doklad o provedené likvidaci;
- l) po dokončení každého základního investičního opatření předat Klientovi veškerou dokumentaci potřebnou pro provoz a údržbu předmětu takového opatření;

- m) provést školení zaměstnanců Klienta určených k obsluze nebo údržbě technických zařízení, které jsou předmětem investičních opatření;
 - n) včas informovat Klienta o jednáních, na kterých je nezbytná jeho účast;
 - o) provést komplexní zkoušky v souladu s ustanoveními článku 7;
 - p) dojde-li v důsledku provedení investičních opatření ke změnám v zastavěnosti území, provést geodetické zaměření skutečného stavu stavbou dotčeného území a vyhotovit situační výkres (výškopis + polohopis).
 - q) bez zbytečného odkladu, nejpozději do [30] dnů, předat Klientovi doklady, které za něho převzala při vyřizování záležitostí dle této smlouvy.
4. Klient se zavazuje předat staveniště (areál/y) v termínu stanoveném v harmonogramu realizace projektu.
 5. Smluvní strany se dohodly, že termíny uvedené v harmonogramu realizace projektu a/nebo harmonogramu realizace základních opatření se prodlužují o dobu, po kterou je Klient v prodlení s poskytnutím potřebné součinnosti ESCO, tj. po dobu, kdy Klient nepředá staveniště dle harmonogramu realizace projektu a dále po dobu, po kterou ESCO nemohla plnit své závazky provést opatření z důvodů nenacházejících se na její straně či na straně třetích osob, s jejichž pomocí tento závazek plní a o této skutečnosti je ESCO neprodleně prokazatelným způsobem Klienta s uvedením důvodu informovala.
 6. ESCO je povinna zajistit dodržování BOZP v souladu s obecně závaznými předpisy, zejména obecně závazných ust. § 101 zák. č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, zákonem č. 309/2006 Sb., o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, v platném znění, a dále zodpovídá za dodržování předpisů vztahujících se k požární ochraně a ochraně životního prostředí.

Článek 7.

Komplexní zkoušky

1. Smluvní strany se dohodly, že před předáním bude provedením komplexních zkoušek prokázáno, že základní investiční opatření byla provedena ze strany ESCO řádně.
2. Případné požadavky na prováděné komplexní zkoušky jsou uvedeny v příloze č. 2. Podmínky jejich úspěšnosti jsou stanoveny příslušnými obecně závaznými právními předpisy, českými technickými normami.
3. Smluvní strany si dohodly, že energie, média a pracovníky pro provádění komplexních zkoušek poskytne Klient.
4. Nejméně [14] pracovních dnů předem ESCO oznámí zápisem do deníku a písemně oprávněným osobám Klienta zahájení komplexních zkoušek s uvedením požadavků na součinnost ze strany Klienta.
5. Ke dni zahájení komplexních zkoušek se ESCO zavazuje předat Klientovi doklady vztahující se k provozu předmětů základních investičních opatření, zejména:

- doklady o výsledcích předepsaných zkoušek a o způsobilosti zařízení k plynulému a bezpečnému provozu,
- revizní zprávy vybraných zařízení.

ESCO se zavazuje nejméně [14] pracovních dnů před zahájením komplexních zkoušek zaslat Klientovi úplný seznam dokladů podle tohoto odstavce.

6. Vyžaduje-li povaha základních opatření provést v rámci komplexních zkoušek topnou zkoušku a není-li to možné s ohledem na nevyhovující venkovní teplotu, topná zkouška se v rámci komplexních zkoušek neprovádí a provede se samostatně, jakmile to bude možné. Tato skutečnost se uvede v zápise podle článku 7.7, včetně uvedení předpokládaného termínu provedení topné zkoušky.
7. Nastane-li během komplexních zkoušek přerušení z důvodu nikoliv na straně ESCO, započítává se doba takového přerušení do celkové doby komplexních zkoušek. O průběhu komplexních zkoušek a jejich výsledku bude sepsán zápis, podepsaný oprávněnými zástupci obou smluvních stran, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

Článek 8.

Předání

1. ESCO splní svoji povinnost provést základní investiční opatření jejich řádným ukončením a předáním Klientovi (výše a dále jen „předání“).
2. ESCO se zavazuje nejméně [7] pracovních dní přede dnem předání písemně oznámit Klientovi termín předání a předložit návrh protokolu o předání a převzetí základních investičních opatření.
3. Klient se zavazuje převzít provedené základní investiční opatření, jestliže
 - a) komplexní zkoušky byly úspěšné, není-li ve smlouvě stanoveno jinak;
 - b) základní investiční opatření nevykazují vady nebo nedodělky, které nebrání jejich řádnému užívání, bezpečnému provozu či které ztěžují jejich provoz.
4. Předání nebrání, není-li možné provést topnou zkoušku v rámci komplexních zkoušek. Neprovedení topné zkoušky se v takovém případě považuje za nedodělek nebránící řádnému užívání.
5. O předání základních investičních opatření se zavazují smluvní strany sepsat protokol, ve kterém zejména uvedou soupis případných vad a nedodělků, včetně stanovení termínů, v nichž je ESCO povinna takové vady a nedodělky odstranit. Protokol bude vyhotoven ve dvou stejnopisech a podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran, každá ze smluvních stran obdrží po jednom jeho vyhotovení.
6. Nepřevezme-li Klient základní investiční opatření, ač je k tomu povinen:
 - a) končí doba výstavby; a
 - b) začíná plynout doba splatnosti; a

- c) začíná plynout záruční lhůta; a
 - d) ESCO je oprávněna vystavit fakturu na zaplacení ceny za provedení základních opatření; a
 - e) přechází na Klienta nebezpečí škody na základních investičních opatřeních.
7. Zjistí-li Klient při předání a následně v dalším období záruky za jakost vady a nedodělky, je povinen tuto skutečnost bez zbytečného odkladu oznámit ESCO.
 8. Jestliže ESCO neodstraní vady a nedodělky v přiměřené lhůtě, a to ani v dodatečně poskytnuté přiměřené lhůtě, je Klient oprávněn vady nechat odstranit na účet ESCO. V takovém případě je ESCO povinna zaplatit Klientovi veškeré náklady jím vynaložené v souvislosti s odstraněním vad a nedodělků.
 9. Po odstranění jednotlivých vad a nedodělků bude mezi smluvními stranami sepsán protokol o odstranění vad a nedodělků, na který se vztahují výše uvedená pravidla týkající se protokolu obdobně (povinnost ESCO oznámit jejich odstranění, počet vyhotovení).
 10. Vlastnické právo k základním investičním opatřením přechází na Klienta okamžikem jejich předání na základě protokolu podepsaného oběma smluvními stranami.

Článek 9.

Záruka za jakost

1. Na opatření, která Klient převezme a bude provozovat a udržovat za podmínek dle této smlouvy, poskytne ESCO záruku za jakost, a to v rozsahu:
 - a) [] měsíců u strojního zařízení;
 - b) [] měsíců na montážní práce,
 - c) [] měsíců na stavební práce,(výše a dále jen „záruční doba“).
2. Záruční doba počíná běžet předáním základních investičních opatření, nestanoví-li smlouva jinak.
3. V případě, že se kdykoliv v průběhu záruční doby objeví nějaká vada, za kterou odpovídá ESCO, prodlužuje se záruční doba příslušného předmětu o dobu řádně uplatněné reklamace a dobu, po kterou nemohl být předmět užíván.
4. V případě, že ESCO vymění předmět či jeho část, na něž se vztahuje samostatná záruční doba, běží u vyměněného předmětu či jeho části nová záruční doba ve stejném rozsahu a délce jako u původního předmětu či jeho části.
5. Odpovědnost ESCO za vady, na něž se vztahuje záruka, nevzniká,
 - a) jestliže tyto vady byly způsobeny po přechodu nebezpečí škody vnějšími událostmi a nezpůsobila je ESCO nebo osoby, s jejichž pomocí ESCO plnila svůj závazek, nebo
 - b) jestliže Klient porušil povinnosti stanovené mu touto smlouvou ve vztahu k základnímu investičnímu opatření, jehož se záruka za jakost týká, nebo

- c) jestliže vada byla způsobena nedodržením pokynu ze strany ESCO nebo neodborným zásahem třetí osobou nebo Klienta.
6. Vady, na něž se vztahuje záruka, je Klient povinen ESCO oznámit bez zbytečného odkladu poté, co je zjistí, formou písemné reklamace, v níž je povinen danou vadu přesně popsat, např. uvedením způsobu, jak se projevuje.
 7. ESCO se zavazuje vady, na něž se vztahuje záruka, odstranit na své vlastní náklady.
 8. Při zjištění, že předměty základních investičních opatření vykazují vady, má Klient vůči ESCO právo požadovat odstranění vady opravou nebo poskytnutím bezvadného plnění v rozsahu vadné části; v případě, že oprava, ani nové plnění není možné, tak slevu z ceny. Tím není omezeno právo Klienta odstoupit od smlouvy v případech stanovených zákonem.
 9. V případě vady bránící provozu objektu, nebo areálu je ESCO povinna ji odstranit nebo dle charakteru vady zprovoznit objekt, nebo areál do [24] hodin od doby, kdy jí byla vada oznámena. Práce na odstranění ostatních vad je ESCO povinna zahájit nejpozději do [2] pracovních dnů od doby, kdy jí byly písemně oznámeny. O odstranění vad bude sepsán reklamační protokol.

Článek 10.

Základní prostá opatření

1. ESCO se zavazuje blíže specifikovat základní prostá opatření v Příloze č. 2 a předat písemný návod Klientovi, jakým způsobem mají být taková opatření provedena v termínu stanoveném v harmonogramu. Není-li takový termín stanoven, ESCO je povinna předat písemný návod v dostatečném předstihu před skončením období výstavby tak, aby Klient mohl dané prosté opatření do skončení období výstavby provést.
2. Vlastní provedení základních prostých opatření je na Klientovi. Klient se zavazuje základní prostá opatření provést do skončení období výstavby. O provedení základních prostých opatření je Klient povinen ESCO informovat.
3. ESCO je povinna při provedení základních prostých opatření poskytnout Klientovi potřebnou součinnost, zejména odborné poradenství.
4. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li ze strany Klienta základní prosté opatření provedeno, pro výpočet úspor nákladů platí, že provedeno bylo, a že výše úspor nákladů v souvislosti s takovým základním prostým opatřením odpovídá předpokládané výši úpor nákladů takového prostého opatření podle přílohy č. 6.

Část čtvrtá: Plnění poskytovaná po dobu trvání garance

Článek 11.

Energetický management a související služby

1. Klient se zavazuje, že po dobu poskytování garance:
 - a) bude provádět obsluhu energetického systému, včetně předmětů opatření svým jménem a na svůj účet;
 - b) bude dodržovat pokyny ESCO týkající se provozu areálů a v nich umístěných objektů, pokud nebudou v rozporu s účelem této smlouvy;
 - c) bude udržovat energetický systém, včetně předmětů opatření, svým jménem a na svůj účet funkčním a v souladu se standardními provozními podmínkami popsány v příloze č. 7;
 - d) bude chránit obvyklým způsobem energetický systém, včetně technických zařízení, před poškozením, ztrátou, odcizením nebo zneužitím třetí osobou;
 - e) nebude předměty opatření jakkoli upravovat či do nich zasahovat bez souhlasu ESCO a zabráni tomu, aby tak činila nebo mohla činit třetí osoba;
 - f) bude bez zbytečného odkladu předávat ESCO účetní a jiné doklady potřebné pro činnost ESCO v této fázi;
 - g) bude plnit ostatní povinnosti stanovené v příloze č. 7.
2. Klient se zavazuje dodržovat povinnosti uvedené v článku 11.1 písm. a) až g) i po záruční dobu.
3. ESCO se zavazuje do [60] dnů od předání zpracovat a předat Klientovi souhrnnou zprávu, jež musí minimálně obsahovat soupis opatření provedených v období výstavby a dalších událostí v období výstavby.
4. ESCO se zavazuje po dobu poskytování garance pro Klienta provádět energetický management, tj. zejména:
 - a) sledovat hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech v rozsahu a způsobem uvedeném v příloze č. 7;
 - b) vyhodnocovat hospodaření s energií v jednotlivých areálech a objektech v rozsahu a způsobem uvedeném v příloze č. 6;
 - c) počítat měsíčně, čtvrtletně a ročně úspory nákladů v souladu s přílohou č. 6;
 - d) doporučovat další možnosti a opatření, jak zlepšit hospodaření s energií, zejména prostřednictvím prostých opatření;
 - e) pořádat roční porady za účasti Klienta a jím pověřených osob dle této smlouvy;
 - f) zpracovat písemně do [60] dnů po ukončení zúčtovacího období průběžnou zprávu za uplynulé zúčtovací období, jež musí minimálně obsahovat:

- popis provozu energetického systému během zúčtovacího období; včetně popisu odchylek od standardního provozu energetického systému během zúčtovacího období;
 - specifikaci provedených dodatečných opatření;
 - výši dosažených úspor nákladů;
 - výši dosažených úspor energií;
 - výši garantované úspory;
 - závěr, zda garantované úspory bylo dosaženo či ne, příp. zda Klientovi vzniklo právo na sankci nebo ESCO vzniklo právo na prémii.
- g) zpracovat závěrečnou zprávu podle ustanovení článku 16;
- h) provádět další činnosti v rozsahu stanoveném v příloze č. 7.
5. Klient tímto uděluje souhlas se zpracováním a uchováváním údajů a dat, které souvisejí s plněním předmětu dle této smlouvy, pokud k této činnosti bude docházet ze strany jiného subjektu než ESCO.

Článek 12.

Záruka za dosažení garantované úspory

1. **[VARIANTA A]** ESCO tímto na sebe přejímá závazek, že v důsledku provedených opatření budou po dobu poskytování garance v jednotlivých zúčtovacích obdobích dosaženy garantované úspory specifikované v příloze č. 5.
[VARIANTA B] ESCO se zavazuje, že na základě poskytnutých energetických služeb bude dosažena úspora nákladů za dobu poskytování garance minimálně ve výši odpovídající souhrnu garantovaných úspor za toto období specifikovaném v příloze č. 5 (dále jen „celková garance“).
2. **[VARIANTA A]** Smluvní strany se dohodly, že není-li v zúčtovacím období garantované úspory dosaženo z důvodů na straně ESCO, vzniká Klientovi právo na sankci ESCO stanovenou v souladu s článkem 20.
[VARIANTA B] Smluvní strany se dohodly, že posouzení splnění garance v příslušném zúčtovacím období bude hodnoceno kumulativně, tj. jako souhrn úspor dosažených vždy ode dne zahájení poskytování garance ke konci příslušného zúčtovacího období porovnaný se souhrnem garantovaných úspor specifikovaných v příloze č. 5 vztahujících se k témuž časovému období (tj. období ode dne zahájení poskytování garance ke konci příslušného zúčtovacího období).
3. **[VARIANTA B]** Smluvní strany se dále dohodly, že není-li v zúčtovacím období garantované úspory dosaženo z důvodů na straně ESCO, ESCO se zavazuje uhradit Klientovi nedosaženou výši garantované úspory v daném zúčtovacím období zálohovou platbou pro účely vypořádání celkové sankce stanovenou v souladu s článkem 20.

4. **[VARIANTA B]** Smluvní strany se dohodly, že není-li za dobu poskytování garance celkové garance dosaženo z důvodů na straně ESCO, vzniká Klientovi právo na celkovou sankci v rozsahu a za podmínek stanovených v souladu s článkem 20.
5. **[VARIANTA B]** Je-li dosažená úspora nákladů za dobu trvání garance vyšší než souhrn garantovaných úspor za toto období, platí, že ESCO svoji povinnost dosáhnout v jednotlivých zúčtovacích obdobích stanovené garantované úspory splnila, i když tomu tak v jednotlivých zúčtovacích obdobích nebylo.

Článek 13.

Dodatečná opatření

1. V případě, že ESCO nedosáhne v příslušném zúčtovacím období garantované úspory, je oprávněna předložit Klientovi návrh na provedení dodatečných opatření, která provede ESCO na své náklady (dále jen „nápravná dodatečná opatření“).
2. Návrh nápravných dodatečných opatření bude minimálně obsahovat:
 - a) popis stavu využívání energie v objektech, jichž se mají týkat dodatečná opatření, a jeho hodnocení;
 - b) popis navrhovaných dodatečných opatření, včetně zdůvodnění;
 - c) cena jednotlivých dodatečných opatření;
 - d) způsob realizace navrhovaných dodatečných opatření, včetně harmonogramu realizace;
 - e) vyčíslení a rozbor úspory nákladů a úspory energií dosažitelných provedením dodatečných opatření, včetně odůvodnění.
3. Připomínky k předloženému návrhu nápravných dodatečných opatření zašle Klient do [14] dnů od doručení návrhu písemně ESCO.
4. Dále je ESCO v průběhu trvání této smlouvy oprávněna předkládat Klientovi v souladu s prováděným energetickým managementem návrhy na provedení nových dodatečných opatření na zvýšení energetické účinnosti (dále jen „doporučená dodatečná opatření“).
5. Návrh doporučených dodatečných opatření bude minimálně obsahovat:
 - a) popis stavu využívání energie v objektech, jichž se mají týkat dodatečná opatření, a jeho hodnocení;
 - b) popis navrhovaných dodatečných opatření, včetně zdůvodnění;
 - c) cena jednotlivých dodatečných opatření, včetně její kalkulace;
 - d) způsob realizace navrhovaných dodatečných opatření;
 - e) vyčíslení a rozbor úspory nákladů a úspory energií dosažitelných provedením dodatečných opatření, včetně odůvodnění;
 - f) návrh dodatku ke smlouvě.

6. Není-li dohodnuto písemně jinak, použijí se ustanovení Části třetí – Období výstavby – provádění základních opatření této smlouvy na realizaci doporučených dodatečných opatření obdobně.
7. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že budou postupovat při realizaci nápravných dodatečných opatření a/nebo doporučených dodatečných opatření v souladu se ZVZ.

Článek 14.

Změna okolností

1. Dojde-li během doby poskytování garance nikoli z důvodů na straně ESCO k některému z níže uvedených případů (nebyla-li ESCO před uzavřením smlouvy o nich ze strany Klienta písemně informována, že nastanou):
 - a) uzavření objektu nebo areálu či jeho části;
 - b) ukončení provozování předmětu opatření nebo jeho části;
 - c) ztrátě, poškození nebo zničení předmětu opatření;
 - d) instalaci nebo odstranění zařízení, spotřebičů nebo dalších přístrojů v objektech způsobujících zvýšení nebo snížení spotřeby energie;
 - e) změně způsobu užívání objektů nebo areálu či jejich částí, včetně změn tepelného komfortu nebo časového využití;
 - f) změně právních předpisů, hygienických předpisů nebo technických norem s vlivem na provoz objektů;
 - g) provedení investičního(ch) opatření (např. zateplení objektu apod.) Klientem a/nebo třetí osobou, majících vliv na spotřebu energie.

(dále jen „změna okolností“)

je každá ze smluvních stran povinna, zjistí-li že nastala změna okolností, na to druhou smluvní stranu písemně upozornit.

2. O dočasnou změnu okolností se jedná v případě, že tato změna trvá méně než [] měsíců. V ostatních případech se jedná o změnu trvalou.
3. Bude-li se jednat o dočasnou změnu okolností, je mezi smluvními stranami sjednáno, že úspora nákladů se vypočte v souladu s Přílohou č. 6 smlouvy s využitím příslušných parametrů/koeficientů zohledňujících odpovídajícím způsobem danou změnu okolností, případně bude úspora stanovena jako průměr úspor nákladů dosažených v předchozích zúčtovacích obdobích a v případě, že tyto údaje nebudou k dispozici, rovná se výše úspory nákladů předpokládané výši úspory nákladů uvedené v příloze č. 6 smlouvy. Tyto skutečnosti budou zohledněny v průběžné zprávě projednané a schválené oběma smluvními stranami postupem dle článku 15 smlouvy.
4. Jedná-li se o trvalou změnu okolností dle článku 14.1 písm. d), e) a g) smlouvy bude postupováno obdobně jako v případě dočasné změny okolností viz. článek 14.3 smlouvy. Tyto skutečnosti budou zohledněny v průběžné zprávě projednané a schválené oběma

smluvními stranami postupem dle článku 15 smlouvy. Jedná-li se o jakoukoliv jinou trvalou změnu okolností, smluvní strany zavazují uzavřít dodatek k této smlouvě, v němž odpovídajícím způsobem upraví referenční hodnoty, výši garantované úspory a rozsah garance. Nebude-li do [60] dnů ode dne, kdy o to kterákoli ze smluvních stran písemně druhou požádá, uzavřen dodatek, rozhodne o obsahu dodatku na žádost kterékoli smluvní strany rozhodující orgán specifikovaný v článku 39.4, a to v souladu s obecně závaznými předpisy, včetně ZVZ.

5. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že budou postupovat v souladu se ZVZ.

Článek 15.

Roční porady/zprávy

1. Roční porady ESCO s Klientem o průběhu fáze III. se budou konat vždy po předložení návrhu průběžné zprávy připravené ze strany ESCO hodnotící uplynulé zúčtovací období v sídle Klienta, nedohodnou-li se v konkrétním případě smluvní strany jinak. Na programu roční porady bude vždy nejméně:
 - a) záležitosti provozního charakteru;
 - b) vyhodnocení energetického managementu za uplynulé zúčtovací období;
 - c) vyhodnocení součinnosti Klienta za uplynulé zúčtovací období;
 - d) informace o provedení dodatečných opatření;
 - e) informace o úspoře energií a úspoře nákladů za uplynulé zúčtovací období včetně jejího zdůvodnění;
 - f) projednání a schválení průběžné zprávy.
2. Výsledkem roční porady je podpis protokolu za příslušné zúčtovací období, který připraví ESCO v souladu s přílohou č. 6 do [10] dnů od jejího konání. Povinnou náležitostí protokolu je schválená průběžná zpráva s vyhodnocení dosažených úspor za příslušné zúčtovací období, zahrnující případně připomínky k ní. Nedílnou součástí protokolu jsou veškeré podkladové materiály. ESCO se zavazuje provádět měření a verifikaci, vyhodnocování dosažených úspor v souladu se standardem IPMVP. Protokol podepisují obě smluvní strany, příp. na základě žádosti některé ze smluvních stran i další přítomné osoby.

Článek 16.

Závěrečná zpráva

1. ESCO se zavazuje [60] dnů před skončením doby poskytování garance ověřit funkčnost všech investičních opatření.
2. Ve lhůtě [30] dnů po skončení doby poskytování garance se zavazuje ESCO zpracovat a Klientovi předat závěrečnou zprávu (dále jen „závěrečná zpráva“), jež musí minimálně obsahovat:

- a) výsledky ověření podle článku 16;
- b) doporučení ohledně provozování energetického systému po skončení doby poskytování garance;
- c) celkovou výši úspor nákladů dosažených za dobu poskytování garance;
- d) celkovou výši garantovaných úspor za dobu poskytování garance;
- e) celkovou výši sankce, na kterou vznikl Klientovi nárok za dobu poskytování garance včetně sankce za nesplnění celkové garance;
- f) celkovou výši prémie požadované ESCO za dobu poskytování garance;
- g) údaj o tom, zda byla splněna celková garance.

Část pátá: Společná ustanovení

Oddíl I: Cena a platební podmínky

Článek 17.

Cena za provedení opatření

1. Smluvní strany se dohodly, že cena za provedení základních opatření činí _____ Kč (slovy _____ korun českých). Cena je uvedena bez DPH.
2. Cena za provedení základních opatření je uvedena v příloze č. 3. Jedná se o cenu konečnou. Cena za provedení základních opatření je uvedena v členění po jednotlivých objektech a opatřeních.
3. V ceně nejsou zahrnuty náklady ESCO, které jí vzniknou v souvislosti s provedením archeologického nebo geologického průzkumu. Na potřebu provést archeologický a geologický průzkum je ESCO povinna Klienta předem upozornit.
4. Objeví-li se při provádění základních opatření potřeba provést činnosti nezahrnuté ve specifikaci základních opatření uvedených v příloze č. 2, je ESCO oprávněna na Klientovi požadovat přiměřené zvýšení ceny za provedení základních opatření, ale pouze tehdy, pokud tyto činnosti nebyly předvídatelné v době uzavření smlouvy. Na zvýšení ceny se musí smluvní strany dohodnout, jinak je každá z nich oprávněna od smlouvy odstoupit.

Článek 18.

Finanční náklady

1. Smluvní strany se dohodly na odložené postupné úhradě ceny za provedení opatření ve splátkách, jejichž výše a termíny jsou specifikovány v příloze č. 3. Klient se zavazuje hradit za odložení splatnosti ceny k jednotlivým splátkám ceny úroky ve výši ___% ročně v rozsahu podle přílohy č. 3.

Článek 19.

Cena energetického managementu a souvisejících služeb

1. Smluvní strany se dohodly, že cena za [roční] provádění energetického managementu činí _____ Kč (slovy _____ korun českých). Cena je uvedena bez DPH.
2. Smluvní strany se dohodly, že ESCO je oprávněna vždy k 1. lednu zvýšit cenu za provádění energetického managementu, pokud míra inflace, vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen, publikovaná Českým statistickým úřadem za období posledních 12 měsíců k říjnu předchozího roku vzroste o více jak [___] %. Zvýšení ceny je možné jen o tolik procent, o kolik průměr indexů přesáhl procenta stanovená v předchozí větě. Neuplatní-li ESCO právo zvýšit cenu za energetický management podle tohoto ustanovení do 15. prosince před začátkem následujícího kalendářního roku, jehož se má zvýšení týkat, toto právo ESCO pro konkrétní rok zaniká.

Článek 20.

Sankce za nedosažení garantované úspory

1. **[VARIANTA A]** Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů výlučně na straně ESCO nebo osob, s jejichž pomocí ESCO svůj závazek plnila, bude za konkrétní zúčtovací období v průběhu doby poskytování garance dosaženo nižších úspor nákladů, než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, zavazuje se ESCO za toto zúčtovací období uhradit Klientovi sankci v rozsahu specifikovaném v příloze č. 5.
[VARIANTA B] Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů výlučně na straně ESCO nebo osob, s jejichž pomocí ESCO svůj závazek plnila, bude za konkrétním zúčtovací období v průběhu doby poskytování garance dosaženo nižších úspor nákladů, než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, zavazuje se ESCO uhradit Klientovi zálohovou platbu pro účely vypořádání celkové sankce, a to v rozsahu specifikovaném v příloze č. 5 (dále jen „zálohová sankční platba“).
2. **[VARIANTA B]** Smluvní strany se dohodly, že v případě, že z důvodů výlučně na straně ESCO nebo osob, s jejichž pomocí ESCO svůj závazek plnila, bude za dobu poskytování garance dosaženo nižších úspor nákladů, než činí celková garance za tuto dobu, vzniká Klientovi právo na celkovou sankci ESCO stanovenou ve výši a způsobem specifikovaným v příloze č. 5 (dále jen „celková sankce“).
3. **[VARIANTA B]** Jednotlivé sankční zálohové platby provedené ze strany ESCO pro účely vypořádání celkové sankce dle článku 20, budou dle výsledků závěrečného vypořádání použity k vypořádání a úhradě celkové sankce a/nebo její části, nebo vráceny celé a/nebo v části ESCO. Případné úroky na poskytnutých zálohách náleží vždy Klientovi.

Článek 21.

Prémie za překročení garantované úspory

1. **[VARIANTA A]** Smluvní strany se dohodly, že bude-li v konkrétním zúčtovacím období dosaženo vyšší úspory nákladů než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, vzniká ESCO vůči Klientovi právo na zaplacení prémie ve výši [__] % za toto zúčtovací období. Způsob výpočtu prémie je stanoven v příloze č. 5. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že prémie představuje odměnu za poskytování energetického managementu a související služby po dobu trvání garance. V prémii je zahrnuta DPH.
[VARIANTA B] Smluvní strany se dohodly, že bude-li v konkrétním zúčtovacím období dosaženo vyšší úspory nákladů než činí garantovaná úspora za toto zúčtovací období, vzniká ESCO vůči Klientovi právo na zaplacení zálohové platby za toto období pro účely vypořádání celkové prémie ve výši [__] %. Způsob výpočtu zálohové platby na celkovou prémii je stanoven v příloze č. 5. Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností smluvní strany potvrzují, že prémie představuje odměnu za poskytování energetického managementu a související služby po dobu trvání garance. V prémii je zahrnuta DPH.

2. **[VARIANTA B]** Smluvní strany se dohodly, že bude-li po dobu trvání garance dosaženo vyšších úspor nákladů než činí celková garantovaná úspora, vzniká ESCO vůči Klientovi právo na zaplacení celkové prémie. Způsob výpočtu celkové prémie je stanoven v příloze č. 5. (dále jen „celková prémie“).
3. **[VARIANTA B]** Jednotlivé zálohové platby na celkovou prémii uhrazené ze strany Klienta budou dle výsledků závěrečného vypořádání použity k vypořádání a úhradě celkové prémie a/nebo jeho její části, nebo vráceny celé a/nebo v části Klientovi. Případné úroky na poskytnutých zálohových platbách na celkovou prémii náleží vždy ESCO.

Článek 22.

Závěrečné vypořádání

1. Závěrečné vypořádání bude provedeno po ukončení posledního zúčtovacího období, tj. po uplynutí doby poskytování garance, v souladu s touto smlouvou, zejména pak ustanovením článků 12, 16, 20 a 21 a přílohou č. 5 (dále jen „závěrečné vypořádání“).
2. **[VARIANTA B]** Na základě výsledků závěrečného vypořádání dojde také k vzájemnému vypořádání poskytnutých zálohových sankčních plateb a/nebo zálohových plateb na celkovou prémii a/nebo celkovou sankci.

Článek 23.

Fakturace

1. ESCO je oprávněna vystavit daňový doklad (fakturu) na zaplacení ceny za provedení základních opatření, nebo ceny za provedení dodatečných opatření nejprve v den předání, není-li ve smlouvě stanoveno jinak. Tento den je dnem uskutečnění zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty.
2. ESCO je oprávněna vystavit fakturu na zaplacení ceny energetického managementu každé __ k 1. dni __ následujícího po __, ohledně něhož se cena vyúčtovává. Dnem zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty je poslední den kalendářního __, ohledně něhož se cena vyúčtovává. Přehled plateb za energetický management je uveden v příloze č. 3.
3. ESCO je oprávněna vyúčtovat zálohu na prémii/prémii Klientovi do [30] dnů od podpisu protokolu dle článku 15. Dnem zdanitelného plnění z hlediska daně z přidané hodnoty je den zaslání vyúčtování.
4. Klient je oprávněn vyúčtovat ESCO zálohu na sankci/sankci do [30] dnů od podpisu protokolu dle článku 15.
5. Faktury musí obsahovat následující údaje v souladu se zákonem o DPH a zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů:
 - a) označení smluvních stran a jejich adresy,
 - b) IČO, DIČ Klienta
 - c) IČO, DIČ ESCO,

- d) údaj o tom, že vystavovatel faktury je zapsán v obchodním rejstříku včetně spisové značky,
 - e) číslo smlouvy,
 - f) číslo faktury,
 - g) datum vystavení faktury,
 - h) datum odeslání faktury,
 - i) údaj o splatnosti faktury,
 - j) datum zdanitelného plnění,
 - k) označení bankovního ústavu a číslo účtu, na který se má platit,
 - l) stručný popis plnění, jehož cena se vyúčtovává,
 - m) fakturovanou částku,
 - n) razítko a podpis.
6. Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje, je Klient oprávněn ji vrátit ESCO ve lhůtě [7] dnů od jejího obdržení. V takovém případě končí běh lhůty splatnosti a nová lhůta splatnosti počne běžet doručením opravené faktury.

Článek 24.

Splatnost

1. Splatnost vyúčtované ceny za provedení základních opatření je dohodnuta takto: cena, včetně DPH, bude splácena spolu s úroky v pevných splátkách ve výších a termínech uvedených v příloze č. 3.
2. Splatnost vyúčtované ceny energetického managementu se sjednává v délce [21] dnů ode dne doručení příslušné faktury.
3. Splatnost úroků se sjednává tak, že v den splatnosti každé splátky ceny za provedení základních opatření je splatný i příslušný úrok ze zbytku nesplacené ceny za provedení základních opatření k tomuto dni. Výše splátek úroků splatných spolu se splátkami ceny za provedení základních opatření je uvedena v příloze č. 3.
4. Splatnost vyúčtované zálohy na prémii/prémie anebo zálohy na sankci/sankce se sjednává v délce [21] dnů ode dne doručení příslušné faktury.
5. Na splatnost vyúčtované ceny za provedení dodatečných opatření se přiměřeně použijí odst. 1 a 3 tohoto Článku; termíny a výši pevných splátek po dohodě s Klientem určí ESCO ve splátkovém kalendáři, který musí být připojen k příslušné faktuře.
6. Klient je povinen platby podle této smlouvy platit bankovním převodem na účet ESCO uvedený ve faktuře. Za den zaplacení se považuje den, kdy je příslušná částka připsána na účet ESCO.

Článek 25.

Předčasné splacení

1. Nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak, je Klient oprávněn splatit cenu za provedení opatření před uplynutím doby splácení, ale jen tehdy, jsou-li splněny společně tyto podmínky:
 - a) ze strany Klienta jsou zaplacený veškeré úroky z prodlení, vyúčtované prémie a vyúčtované ceny provedeného energetického managementu;
 - b) při předčasném splacení ze strany Klienta bude zaplacen celý nesplacený zbytek ceny za provedení opatření spolu s prokazatelnými náklady na straně ESCO spojenými s předčasným splacením;
 - c) předčasné splacení bude provedeno k některému ze dnů splatnosti splátek ceny za provedení opatření podle přílohy č. 3;
 - d) úmysl splatit předčasně cenu za provedení opatření oznámí Klient ESCO písemně nejméně [3] měsíce přede dnem zamýšleného předčasného splacení spolu s vyčíslením částky, která má být zaplacena, s rozdělením na jistinu a úroky;
 - e) ESCO nesdělí Klientovi nejpozději [30] pracovních dnů přede dnem zamýšleného předčasného splacení, že s vyčíslením částky podle písm. d) odst. 1 tohoto Článku nesouhlasí a rozpor nebude mezi stranami během [10] pracovních dnů vyřešen.
2. Při předčasném splacení je Klient povinen platit úroky jen za dobu ode dne doručení faktury na zaplacení ceny za provedení opatření do zaplacení celkové ceny za provedení opatření.
3. ESCO se zavazuje Klientovi kdykoliv na požádání sdělit výši skutečných nákladů na straně ESCO spojených s předčasným splacením dle tohoto Článku.

Článek 26.

Ostatní platební podmínky

1. V případě prodlení Klienta s úhradou splatné části ceny za provedení opatření spolu s úroky dle harmonogramu specifikovaného v příloze č. 3 po dobu delší než [90] dnů, je ESCO oprávněna písemně vyzvat Klienta ke sjednání nápravy a uhrazení splatné části ceny za provedená opatření spolu s úroky do [30] dnů ode dne doručení oznámení Klientovi, ve která upozorní Klienta na rizika spojená s neplněním smluvních povinností dle této smlouvy dle článku 26. V případě, že nebudou uhrazeny splatné závazky Klienta ve lhůtě k nápravě dle předchozí věty tohoto Článku, stává se automaticky splatnou celá dosud neuhrazená část ceny za provedená opatření spolu s úroky.
2. Marným uplynutím lhůty k nápravě podle článku 26:
 - a) zaniká závazek ESCO poskytovat Klientovi energetický management a Klientovi zaniká závazek jí za to platit cenu;
 - b) zaniká garance poskytovaná ze strany ESCO, ledaže se smluvní strany dohodnou písemným dodatkem k této smlouvě jinak.

Oddíl II: Ostatní ujednání

Článek 27.

Vzájemná informační povinnost

1. Smluvní strany se zavazují si bez zbytečného odkladu sdělovat informace potřebné pro plnění této smlouvy. Klient bude ESCO nejméně [30] dní předem písemně informovat o všech záměrech, které by mohly vést ke změně okolností.
2. ESCO je oprávněna
 - a) vyžadovat od Klienta, příp. jeho zaměstnanců, smluvních partnerů nebo zástupců, je-li to třeba, informace a vysvětlení související s předmětem plnění dle této smlouvy;
 - b) požádat Klienta o potvrzení/dokumenty/informace v rozsahu nezbytném pro zajištění financování realizace opatření dle této smlouvy;
 - c) vyžadovat předložení dokumentů souvisejících s předmětem plnění dle této smlouvy.

Na žádost Klienta je ESCO povinna mu sdělit důvody, které ji k žádosti o jejich poskytnutí vedly. Klient je povinen součinnost podle tohoto odstavce ESCO poskytnout neprodleně, nejpozději do [14] dnů od vyžádání, pokud vznesené požadavky nejsou v rozporu obecně závaznými právními předpisy a/nebo touto smlouvou.

3. Smluvní strany se zavazují po dobu trvání této smlouvy předávat každoročně druhé smluvní straně finanční výkazy za uplynulý kalendářní rok (rozhadu v plném rozsahu, výkaz zisků a ztrát v plném rozsahu a přehled o peněžních tocích v plném rozsahu, zpracovávají-li se), a to do [10] dnů od jejich vyhotovení, nejpozději však v den povinnosti podat přiznání daně z příjmů právnických osob.

Článek 28.

Ochrana informací a obchodní tajemství

1. Pokud není ve smlouvě výslovně stanoveno jinak, vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru Klienta, ESCO výslovně souhlasí se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů (zejména zák. č.106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a ZVZ).
2. ESCO bere na vědomí, že v souladu s ustanovením § 2 písm. e) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, je osobou povinnou spolupůsobit při výkonu finanční kontroly prováděné v souvislosti s úhradou zboží nebo služeb z veřejných výdajů a zavazuje se poskytnout v tomto ohledu maximální součinnost. ESCO se v této souvislosti zavazuje umožnit provedení kontroly všech dokladů, zejména pak účetních dokladů, souvisejících s realizací projektu, a to po dobu stanovenou právními předpisy ČR k její archivaci.
3. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují a zavazují se, že veškeré skutečnosti uvedené v příloze č. 2 a 6 představující zejména popisy nebo části popisů technologických procesů

a vzorců, technických vzorců a technického know-how, individuální údaje, informace o provozních metodách, procedurách a pracovních postupech tvoří součást obchodního tajemství ESCO (dále jen „obchodní tajemství ESCO“) a podléhá ochraně příslušných ustanovení občanského zákoníku, autorského zákona a mezinárodních dohod o ochraně práv k duševnímu vlastnictví, které jsou součástí českého právního řádu. Smluvní strany se zavazují po dobu trvání této smlouvy, že bez předchozího písemného souhlasu ze strany ESCO není Klient oprávněn jakkoliv dále užívat obchodní tajemství ESCO a/nebo jeho část a/nebo informaci v něm obsaženou, ani není Klient oprávněn obchodní tajemství ESCO a/nebo jeho část a/nebo informaci v něm obsaženou poskytnout třetí osobě či zveřejnit. Klient se zavazuje zajistit po dobu trvání této smlouvy, aby se obchodní tajemství a/nebo její část a/nebo informace v něm obsažená nedostala do dispoziční sféry třetí osoby či osob bez předchozího souhlasu ESCO.

4. Smluvní strany se dohodly, že tímto Článkem není dotčeno právo ESCO zveřejnit výsledky dosažených úspor s nezbytnými údaji o Klientovi, výchozím stavu a provedených opatření při své prezentaci/reklamě (tiskové konference, prezentační materiály, výroční zprávy, odborné publikace, reklama apod.) a při propagaci metody EPC. ESCO je rovněž oprávněna umožnit zveřejnění těchto údajů za stejným účelem svým subdodavatelům.

Článek 29.

Komunikace

1. Všechna oznámení mezi smluvními stranami musí být učiněna v písemné podobě a druhé smluvní straně doručena dle článku 29 a násl. Smluvní strany si sjednávají, že je možné činit oznámení taktéž v elektronické podobě, není-li ve smlouvě vyžadována písemná podoba nebo se tak smluvní strany dohodnou.
2. Písemnost se považuje za doručenu také dnem, kdy ji druhá smluvní strana odmítne převzít nebo dnem, kdy se vrátí zpět smluvní straně, která jej odesílala, jako nedoručená.
3. Smluvní strany se zavazují, že v případě změny adresy svého sídla nebo své korespondenční adresy uvedené v záhlaví této smlouvy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do [3] pracovních dnů.

Článek 30.

Oprávněné osoby

1. Každá ze smluvních stran se zavazuje jmenovat osoby oprávněné ji zastupovat ve (i) smluvních a obchodních záležitostech, (ii) technických a provozních záležitostech (vedoucí projektu, stavbyvedoucí atd.) a (iii) fakturačních věcech (dále jen „oprávněné osoby“).
2. Jména prvních oprávněných osob jsou uvedena v příloze č. 8. Smluvní strany jsou oprávněny provést změnu v oprávněných osobách; vůči druhé smluvní straně je taková změna účinná ode dne, kdy je jí písemně oznámena.

Článek 31.

Právo užití

1. V případě, že je výsledkem činnosti ESCO dle této smlouvy dílo, které podléhá ochraně podle autorského zákona, má Klient k takto vytvořenému dílu jako celku i k jeho jednotlivým částem nevýlučně přenosné právo užití. Klient je oprávněn užívat takto vytvořené dílo pouze v souladu s jeho určením. To se netýká případně software, ohledně nějž by byly podmínky stanoveny v licenční smlouvě. O případných omezeních je Klient povinen informovat ESCO bez zbytečného odkladu.

Článek 32.

Pojištění

1. Klient prohlašuje, že objekty a v nich umístěná zařízení jsou řádně pojištěny proti živelným pohromám. Klient se zavazuje po předání změnit pojištění způsobem odpovídajícím změnám provedeným v objektech či zařízeních nebo energetickém systému. Klient se zavazuje pojištění udržovat po celou dobu trvání této smlouvy a v případě pojistné události pojistné plnění po dohodě s ESCO použít k obnově poškozených nebo zničených věcí.
2. ESCO je povinna mít sjednané pojištění pro případ odpovědnosti za škodu způsobenou prováděním investičních opatření v rozsahu, v jakém lze rozumně předpokládat, že by jí taková odpovědnost v souvislosti s prováděním investičních opatření mohla postihnout a toto pojištění ve stanovené výši a rozsahu udržovat po dobu výstavby.
3. Každá ze smluvních stran je povinna na základě žádosti druhé smluvní strany doložit do [] pracovních dnů od doručení této žádosti, že splnila povinnost pojistit se v rozsahu stanoveném v tomto článku.

Článek 33.

Postoupení pohledávek

1. Klient výslovně souhlasí s tím, že ESCO je oprávněna postoupit pohledávku za Klientem z titulu ceny za provedení příslušných opatření spolu s příslušenstvím na subjekt odlišný od smluvních stran, a to nejdříve poté, co dojde k provedení příslušných opatření za podmínek dle této smlouvy.

Článek 34.

Vyšší moc

1. Žádná ze smluvních stran není odpovědna za prodlení s plněním závazků stanovených touto smlouvou, pokud bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost (dále jen „vyšší moc“).
2. Vyšší mocí se rozumí nepředvídatelné a neodvratitelné události, k nimž dojde nezávisle na vůli a kontrole smluvních stran, jako jsou zejména stávkové akce, výluky, blokády, války,

mobilizace, přírodní katastrofy, zásahy vlády, apod. takového rozsahu, že zabraňují nebo zpožďují plnění závazků vyplývajících z této smlouvy některé ze smluvních stran.

3. Za vyšší moc se však nepokládají okolnosti, jež vyplývají z osobních, zejména hospodářských poměrů povinné strany, a dále překážky plnění, které byla tato strana povinna překonat nebo odstranit podle této smlouvy, obchodních zvyklostí nebo právních předpisů, nebo jestliže může důsledky své odpovědnosti smluvně převést na třetí osobu, jakož i okolnosti, které se projevily až v době, kdy byla povinná strana již v prodlení.
4. Smluvní strany se zavazují upozornit druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu na vznik vyšší moci bránící řádnému plnění této smlouvy. Smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k odvrácení, překonání a zmírnění následků vyšší moci.

Článek 35.

Náhrada škody

1. Smluvní strany odpovídají za škodu způsobenou druhé smluvní straně porušením smluvních nebo zákonných povinností.
2. Smluvní strany se zavazují předcházet škodám a minimalizovat vzniklé škody.
3. Žádná ze smluvních stran neodpovídá za škodu, která vznikla v důsledku věcně nesprávného nebo jinak chybného zadání, informací či podkladů, které obdržela od druhé smluvní strany v případě, že na nesprávnost druhou stranu písemně včas upozornila anebo ani při vynaložení odborné péče nebyla schopna nesprávnost zjistit.
4. Smluvní strana není v prodlení po dobu prodlení druhé smluvní strany s plněním jejích povinností dle této smlouvy a sjednané termíny, ve kterých měla první smluvní strana plnit své závazky, se prodlužují o dobu prodlení druhé smluvní strany.
5. Dojde-li k prodlení ESCO s plněním jejích povinností z důvodů neležících na její straně, prodlužují se přiměřeně tomuto prodlení lhůty k plnění ESCO. ESCO není v prodlení po dobu prodlení Klienta s plněním jeho povinností dle této smlouvy a sjednané termíny, ve kterých měla ESCO plnit své závazky, se prodlužují o dobu prodlení Klienta.
6. Smluvní strany se dohodly, že se ustanovení § 1971 občanského zákoníku nepoužije.

Článek 36.

Subdodávky

1. ESCO je oprávněna k plnění této smlouvy používat bez dalšího třetí osoby. Seznam subdodavatelů, jejichž podíl na ceně za provedení opatření přesahuje 10 % je uveden v příloze č. 9. Změny v tomto seznamu je ESCO povinna předložit Klientovi k odsouhlasení. ESCO plně odpovídá za plnění prováděná subdodavateli, jako by je prováděla ona sama.
2. V případě, že ESCO v souladu se zadávací dokumentací prokázala splnění části kvalifikace prostřednictvím subdodavatele, musí tento subdodavatel i tomu odpovídající část plnění poskytovat. ESCO je oprávněna změnit subdodavatele, pomocí kterého prokázala část splnění kvalifikace, jen ze závažných důvodů a s předchozím písemným souhlasem

Klienta, přičemž nový subdodavatel musí disponovat minimálně stejnou kvalifikací, kterou původní subdodavatel prokázal za ESCO. Klient nesmí souhlas se změnou subdodavatele bez objektivních důvodů odmítnout, pokud mu budou příslušné doklady předloženy.

3. Bude-li jakýkoliv subdodavatel vykonávat činnost přímo v objektu, je ESCO povinna předem Klientovi sdělit jejich jméno a příjmení, resp. název nebo obchodní firmu a další základní identifikační údaje, včetně základního určení rozsahu jejich činnosti v objektu.
4. ESCO se zavazuje, že předloží Klientovi písemný seznam svých subdodavatelů, ve kterém uvede subdodavatele, jímž za plnění subdodávky uhradil více než 10 % z části ceny za provedení opatření uhrazené Klientem v jednom kalendářním roce, nebo více než 5 % z části ceny za provedení opatření uhrazené Klientem v jednom kalendářním roce, je-li předmětem této smlouvy plnění významné veřejné zakázky, a to nejpozději do 28. února následujícího kalendářního roku nebo kdykoli do 14 dnů od doručení žádosti Klienta. Bude-li mít subdodavatel formu akciové společnosti, bude přílohou seznamu i seznam vlastníků akcií, jejichž souhrnná jmenovitá hodnota přesahuje 10 % základního kapitálu, vyhotovený ve lhůtě 90 dnů před dnem předložení seznamu subdodavatelů.

Článek 37.

Smluvní pokuty

[VARIANTNÍ ŘEŠENÍ UMOŽŇUJE DOPLNIT UJEDNÁNÍ O SMLUVNÍCH POKUTÁCH]

1. Smluvní strana je v prodlení s plněním nepeněžitěho závazku, jestliže nesplní řádně a včas svůj závazek, který pro smluvní stranu vyplývá ze smlouvy nebo z právních předpisů.
2. V případě prodlení ESCO s plněním jeho povinností či jiného porušení povinností stanovených touto smlouvou je ESCO povinna uhradit Klientovi smluvní pokutu ve výši ____ Kč (slovy: ____ korun českých bez DPH), a to za každý případ porušení.
3. V případě prodlení Klienta s poskytnutím součinnosti a s plněním dalších jeho nepeněžitých povinností či jiného porušení nepeněžitých povinností stanovených touto smlouvou je Klient povinen uhradit ESCO smluvní pokutu ve výši ____ Kč (slovy: ____ korun českých bez DPH), a to za každý případ porušení.
4. Žádná ze smluvních stran není povinna zaplatit druhé smluvní straně smluvní pokutu, pokud k porušení povinnosti došlo v důsledku vyšší moci.
5. Smluvní pokuta je splatná do [21] dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejímu uhrazení.
6. Sjednáním a/nebo zaplacením jakékoliv sjednané smluvní pokuty dle této smlouvy není dotčeno právo poškozeného na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke kterému se smluvní pokuta vztahuje, a to ve výši přesahující smluvní pokutu.

Článek 38.

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva zaniká naplněním předmětu a účelu této smlouvy v souladu s harmonogramem realizace projektu.
2. Tato smlouva může být ukončena před splněním v ní obsažených závazků:
 - a) dohodou smluvních stran,
 - b) písemným odstoupením.
3. Každá ze smluvních stran je oprávněna odstoupit od této smlouvy:
 - a) v případě, že druhá smluvní strana vstoupí do likvidace;
 - b) v případě, že druhá smluvní strana je v úpadku (úpadkem se rozumí rozhodnutí insolvenčního soudu o úpadku nebo podání insolvenčního návrhu druhou smluvní stranou jako dlužníkem nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku);
 - c) v případě, že na druhou smluvní stranu je pravomocně prohlášen konkurs;
 - d) v případech výslovně stanovených touto smlouvou;
 - e) v případě, že druhá smluvní strana podstatným způsobem porušila svoji smluvní nebo zákonnou povinnost.
4. Odstoupení od smlouvy s uvedením důvodu odstoupení musí být provedeno písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně.
5. Není-li stanoveno výslovně jinak v této smlouvě, podstatným porušením smlouvy se rozumí prodlení smluvní strany s plněním nepeněžitých závazků delší než [30] dnů, popřípadě prodlení smluvní strany s plněním peněžitých závazků delší než [90] dnů, za předpokladu, že není sjednána náprava ze strany smluvní strany porušující svou smluvní povinnost do [30] dnů ode dne doručení výzvy druhé smluvní strany ke sjednání nápravy.
6. Dojde-li k odstoupení
 - a) v období výstavby, náleží ESCO příslušná část ceny za provedení opatření v rozsahu skutečně provedených opatření;
 - b) ze strany Klienta v době poskytování garance, má ESCO právo na zaplacení všech pohledávek, na které měla nárok podle této smlouvy v souladu s článkem 25 kromě nákladů ESCO na předčasné splacení specifikovaných v článku 25.1 písm. b);
 - c) ze strany ESCO v době poskytování garance, má ESCO právo na zaplacení všech pohledávek, na které měla nárok podle této smlouvy v souladu s článkem 25.Výše uvedeným nejsou dotčeny nároky Klienta vzniklé z odpovědnosti za vady, nároky smluvních stran vzniklé z titulu náhrady škody a smluvní pokuty.
7. Odstoupením od smlouvy nejsou dotčena ustanovení týkající se výše peněžitých plnění, náhrady škody, smluvních pokut, zajištění, vzájemné komunikace a řešení sporů. Odstoupením od smlouvy nenastává zánik zajišťovacích právních vztahů.

Článek 39.

Řešení sporů

1. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k odstranění vzájemných sporů vzniklých na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní a k jejich vyřešení smírnou cestou, zejména prostřednictvím jednání oprávněných osob, příp. statutárních orgánů či jeho členů.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud se nedohodnou na řešení vzájemného sporu smírně postupem podle odst. 1 tohoto článku ve lhůtě [30] dnů ode dne, kdy došlo ke sporu, takový spor, je-li o
 - a) tom, zda ESCO řádně provedla základní opatření;
 - b) tom, zda došlo k předání, resp. zda Klient nepřevzal předměty investičních opatření, ač k tomu byl podle smlouvy povinen;
 - c) výši úspory nákladů nebo úspory energií;
 - d) tom, zda nastala změna okolností;se pokusí vyřešit prostřednictvím prostředníka (dále jen „prostředník“).
3. Smluvní strany se dohodly, že prostředníkem bude na obou smluvních stranách nezávislá osoba s příslušnou odborností a renomé. Na osobě prostředníka se smluvní strany musí dohodnout. Prostředník bude vystupovat jako odborník a ne jako rozhodce. Nedohodnou-li se smluvní strany na osobě prostředníka ve lhůtě 15 dnů nebo nebude-li smířčí řízení s prostředníkem dosaženo ve lhůtě [60]dnů od jejího zahájení smírného řešení, je každá ze smluvních stran oprávněna oznámením druhé smluvní straně smířčí řízení ukončit. O náklady na smířčí řízení se smluvní strany dělí rovným dílem.
4. **[VARIANTA A]** Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporů mezi smluvními stranami postupem podle článku 39.1 až článku 39.3, smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány [s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci. Místně příslušným je sudiště Praha.
[VARIANTA B] Nedojde-li ke smírnému vyřešení sporů mezi smluvními stranami postupem podle článku 39.1 až článku 39.3, smluvní strany se dohodly, že všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány před věcně a místně příslušnými soudy České republiky.

Článek 40.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud se kterékoliv ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným či nevynutitelným, nebude mít tato neplatnost vliv na platnost ostatních ustanovení smlouvy nebo jejich části, pokud přímo z obsahu této smlouvy neplyne, že takové ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu. V tomto případě se obě smluvní strany zavazují bez zbytečného odkladu poté, co neplatnost vyjde najevo,

neplatné ustanovení nahradit novým, které bude svým účelem a hospodářským významem co nejbližší nahrazovanému ustanovení.

2. Jakékoliv změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemně formou chronologicky číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, není-li ve smlouvě výslovně stanoveno jinak.
3. Veškeré přílohy a dodatky k této smlouvě jsou nedílnou součástí smlouvy, proto se pojmem „smlouva“ rozumí také její přílohy a dodatky.
4. Smluvní strany se dohodly, že vztah založený touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem, zejména pak ustanovením 1746 odst. 2 občanského zákoníku. Pro účely interpretace práv a povinností smluvních stran je určující rovněž zadávací dokumentace. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Klient obdrží jedno a ESCO dvě vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany výslovně potvrzující a prohlašují, že jednotlivá ustanovení smlouvy jsou dostatečné z hlediska náležitostí pro vznik smluvního vztahu, a že bylo využito smluvní volnosti stran a tato smlouva se uzavírá určitě, vážně a srozumitelně.
7. Uzavření této smlouvy schválila [] dne _____.

Přílohy:

- Příloha č. 1 Popis výchozího stavu včetně referenční spotřeby nákladů
- Příloha č. 2 Popis základních opatření
- Příloha č. 3 Cena a její úhrada
- Příloha č. 4 Harmonogram realizace projektu
- Příloha č. 5 Výše garantované úspory, sankce za nedosažení garantované úspory a prémie za překročení garantované úspory
- Příloha č. 6 Vyhodnocování dosažených úspor, úspory energie, úspora nákladů
- Příloha č. 7 Energetický management
- Příloha č. 8 Oprávněné osoby
- Příloha č. 9 Seznam subdodavatelů

za Klienta:

Za ESCO:

V , dne

V , dne

Příloha 2 Metodika zpracování příloh smlouvy, včetně uplatnění protokolu IPMVP při projektech EPC

Příloha č. 1: Popis výchozího stavu včetně referenční spotřeby a referenčních nákladů

Tato příloha obsahuje **popis výchozího stavu (tj. stavu před realizací opatření dle této smlouvy) ve spotřebě paliv a energie v objektech a zařízeních, které jsou předmětem plnění smlouvy o poskytování energetických služeb s garantovaným výsledkem.** Výchozí údaje jsou referenčními údaji pro výpočet úspory nákladů.

Obsah přílohy vychází ze zadávací dokumentace a dodatečných informací, podkladů a dokumentů, poskytnutých zadavatelem. Obsahem přílohy je zejména::

- seznam objektů, jejich adresy,
- popis objektů a jejich charakteristika (stáří objektu, provedené rekonstrukce a modernizace s datem provedení, další údaje např. podlahová plocha, které se dotknou navržená energeticky úsporná opatření, apod.)
- popis instalovaných technologií, způsobu vytápění, větrání, chlazení, osvětlení, apod. a souvisejících zařízení,
- způsob provozování objektů a relevantní údaje o provozu
- **referenční spotřeba paliv, vody a energie, ve formě** tabulky s referenčními hodnotami spotřeby paliv, energie a vody a nákladů na ně, nejlépe podle jednotlivých objektů. Spotřeba bude rozdělena na spotřebu teplotně závislou a nezávislou. Spotřeby budou uvedeny pokud možno za poslední 3 roky (tj. **referenční období**), po měsících, dle fakturovaných údajů.
- **ostatní provozní náklady (relevantní k předmětu plnění) v referenčním období v ročním členění**
- **výchozí provozní podmínky, příp. „běžné“ podmínky provozování, pro jednotlivé objekty**
- **venkovní teplotní podmínky, při kterých bylo dosaženo referenční spotřeby paliva a energie v členění po měsících (tj. průměrné měsíční venkovní teploty a počty topných dnů v měsíci pro danou lokalitu)**
- popis všech výchozích podmínek, které nesplňují požadované podmínky (např. nedostatečné vytápění ve výchozím stavu, apod.)

Změny referenčního stavu v průběhu platnosti smlouvy:

V případě změny oproti výchozímu stavu, která **zvyšuje energetickou náročnost objektu**, si ESCO vyhrazuje možnost navýšit odpovídajícím způsobem referenční hodnoty spotřeb uvedené v této příloze, kterých se tato změna týká tak, aby tato dodatečná změna neměla vliv na výslednou vykazovanou úsporu (viz. Příloha č. 6), případně využít korekční součinitele ve výpočtové metodice uvedené v Příloze č. 6.

Příklady změn zvyšujících energetickou náročnost objektu/zařízení:

- Nová přístavba nebo výstavba nového objektu, zprovoznění objektu
- Nová spotřeba energie – spotřebiče, zařízení – VZT, ventilace, výtahy, technologická zařízení apod.
- Změny ve způsobu provozování – zvýšení vnitřní teploty v interiéru, prodloužení provozní doby místnosti/zařízení, odstávka systému zpětného získání tepla apod.

V případě změny oproti výchozímu stavu, která **snižuje energetickou náročnost v objektu** (s výjimkou opatření provedených v rámci této smlouvy), ESCO využije korekční součinitele ve výpočtové metodice uvedené v Příloze č. 6, případně upraví referenční hodnoty spotřeb uvedené v této příloze, kterých se tato změna týká tak, aby tato dodatečná změna neměla vliv na výslednou vykazovanou úsporu (viz. Příloha č. 6). Snížení referenční hodnoty spotřeby musí být provedeno vždy tak, aby nesnižovalo výši vykazované úspory pod úroveň, které by bylo dosaženo v případě, kdyby změna nebyla realizována.

Příklady změn snižujících energetickou náročnost objektu/zařízení:

- Stavební práce (zateplení, výměna oken, apod.)
- Demolice, ukončení provozu objektu, nebo jeho části
- Ukončení odběru
- Změny ve způsobu provozování – snížení vnitřní teploty v interiérech, zkrácení provozní doby místnosti/zařízení, zavedení systému zpětného získání tepla apod.

Příloha č. 2: Popis základních opatření

V této příloze budou po jednotlivých **areálech či objektech** specifikována **základní opatření**, která v nich budou realizována. Popis opatření a jejich výsledky budou obsahovat následující podrobnosti:

1. Technický popis opatření

- a. Úsporná opatření na tepelné energii či palivu
- b. Úsporná opatření na elektrické energii
- c. Úsporná opatření na vodě
- d. Úsporná opatření na ostatních provozních nákladech

Součástí technického popisu opatření je výše investice po dílčích opatřeních a úspora v technických jednotkách po jednotlivých formách energie a v korunách, a to po jednotlivých areálech a objektech. Pokud nelze efekt opatření na spotřebu paliv, vody a energie oddělit, bude toto v popisu opatření odůvodněno.

2. Tabulkové výstupy

a) Technicko-ekonomické údaje po jednotlivých objektech/areálech

Součástí technického popisu opatření bude výše investice po dílčích opatřeních a úspora v technických jednotkách po jednotlivých formách energie a v korunách. Doporučujeme zpracovat ve formě tabulek pro snadnou kontrolu:

Tabulka 1: Cena za provedení základních opatření - rozpočet

			Investice do jednotlivých opatření v Kč bez DPH			
objekt	označení	adresa	Opatř. 1	Opatř. 2	Opatř. 3	celkem

Tabulka 2: Úspora ze základních opatření - rozpočet

			Úspora z jednotlivých opatření v Kč bez DPH			
objekt	označení	adresa	Opatř. 1	Opatř. 2	Opatř. 3	celkem

b) Souhrn technicko-ekonomických výstupů projektu

Součástí zadávací dokumentace bývá souhrnná tabulka technicko-ekonomických ukazatelů projektu. Pokud je tomu tak, v souhrnné tabulce bude podle jednotlivých objektů uvedena celková investice a úspory po jednotlivých formách paliv a energie a úspora v nákladech na jednotlivé formy energie a ostatních provozních nákladů:

Tabulka 3: Souhrn technicko - ekonomických údajů – část 1

objekt	označení	adresa	Investice celkem	Výčet opatření	Úspora v technických jednotkách			
					palivo	teplo	elektřina	voda
celkem								

Tabulka 4: Pokračování tabulky - Souhrn technicko - ekonomických údajů

objekt	označení	adresa	Úspora v Kč					celkem
			palivo	teplo	elektřina	voda	ostatní náklady	
celkem								

3. Požadavky na provedení komplexní zkoušky

Jak uvádí Smlouva, článek 7, Komplexní zkoušky, před předáním bude provedením komplexních zkoušek prokázáno, že základní investiční opatření byla provedena ze strany ESCO řádně. Případné požadavky na prováděné komplexní zkoušky uveďte v této příloze.

Příloha č. 3: Cena a její úhrada

V Příloze č. 3 bude v návaznosti na Článek 17 Smlouvy uvedena cena projektu EPC v podrobnějším členění. Cenu uveďte po jednotlivých položkách v souladu s následujícími pokyny:

Cena za provedení základních opatření:

- cena za provedení základních opatření bude uvedena po jednotlivých objektech a v objektech dále podle jednotlivých opatření – jako hrubý položkový rozpočet.
- Cena bude uvedena jako cena bez DPH, DPH (s uvedením výše DPH v %), cena včetně DPH.
- V souladu se zadávací dokumentací bude stanoveno, zda je součástí DPH přenesená povinnost platby DPH (reverse charge). Pokud je uplatněna, bude vyčíslena po jednotlivých objektech.

Finanční náklady

- Finanční náklady vznikají v důsledku odložené postupné úhrady ceny za provedení opatření, která je uhrazena ve splátkách, které jsou uvedeny v této příloze. Je uvedena výše a termíny splátek, je uvedena úroková sazba pro výpočet splátek. K jednotlivým splátkám ceny budou připočteny úroky ve výši ___% ročně.
- Finanční náklady = cena za finanční služby – budou uvedeny v roční a v úhrnné výši za celou dobu splácení ceny projektu.
- Cena je uvedena jako cena bez DPH, na splátky úroků se DPH nevztahuje (jedná se o osvobozené plnění o DPH).

Cena za energetický management

- Cena za energetický management bude uvedena jako roční a celková. Popis a obsah energetického managementu bude uveden v Příloze č. 7.
- Cena bude uvedena jako cena bez DPH, DPH (s uvedením výše DPH v %), cena včetně DPH.
- ESCO je oprávněna vždy k 1. lednu zvýšit cenu za provádění energetického managementu, pokud průměr indexů spotřebitelských cen domácností publikovaných Českým statistickým úřadem za období posledních 12 měsíců k říjnu předchozího roku vzroste o více jak [___] %.

Splátkový kalendář

- Bude předložen splátkový kalendář – termíny a výše splátek ceny za provedení základních opatření a finančních nákladů (úroků) a platby energetického managementu

Příloha č. 4: Harmonogram realizace projektu

Uvedte hrubý harmonogram (časový postup realizace celého projektu) provádění základních investičních opatření – základní harmonogram poskytování služeb, a to minimálně v členění na:

- fáze I.: předběžné činnosti (ověření stavu využití energií v objektech);
- fáze II.: provedení základních opatření;
- fáze III.: poskytování garance.

Poznámka:

Podrobný harmonogram bude vypracován a upřesňován v průběhu realizace projektu, výše uvedený základní harmonogram musí být dodržen.

Příloha č. 5: Výše garantované úspory

Příloha bude povinně obsahovat:

- a) Garantované úspory nákladů projektu EPC celkem dosažené realizací opatření dle Přílohy č. 2 – budou uvedeny roční a kumulované úspory nákladů. Bude uvedeno, zda jsou tyto úspory garantovány ve stálých nebo běžných cenách.
- b) Způsob výpočtu sankce a výše sankce za nedosažení garantované úspory - bude uvedena a rozpracována Varianta A) nebo B) podle zadávací dokumentace a v souladu se smlouvou – článek 20.
- c) Způsob výpočtu prémie a výše prémie – bude uvedena a rozpracována Varianta A) nebo B) podle zadávací dokumentace a příloha bude v souladu se smlouvou, článkem 21 smlouvy.

Příloha č. 6: Vyhodnocování dosažených úspor

Příloha k vyhodnocování dosažených úspor bude obsahovat všechny podstatné výpočty a údaje, využívané pro vyhodnocení dosažených a garantovaných výsledků projektu. Obsah této přílohy vychází z Mezinárodního protokolu k měření a verifikaci úspor (International Performance Measurement and Verification Protocol).

Př protokol IPMVP uvádí popis tvorby a obsahu plánu měření a verifikace dosažených výsledků projektu (plán M&V) a jeho nezbytných náležitostí, které slouží k prověření dosažených výsledků a k verifikaci garantovaných výsledků energeticky úsporného projektu.

Dílní části plánu M&V dle IPMVP jsou obsaženy v ostatních přílohách, v této příloze bude povinně popsán způsob stanovení úspor paliv, vody a energie a úspor nákladů.

1. Druh úspor, které budou vyhodnocovány

Když řekneme „úspory“, máme na mysli dvě možnosti:

- a) Nerealizovanou spotřebu energie (nerealizované náklady) nebo
- b) Normalizované úspory.

Způsob výpočtu je definován zadávací dokumentací. Nejběžnější způsob vykazování výsledků energeticky úsporných opatření je formou „nerealizovaných nákladů“. (Nejčastěji je proto používána rovnice 1 b) protokolu IPMVP).

a) Nerealizovaná spotřeba/nerealizované náklady

Abychom mohli propočítat „nerealizované náklady“, musíme určit, *jaká by byla výše nákladů za zúčtovací období*, pokud by bývalo nedošlo k rekonstrukci. Pro vykazování „nerealizované“ spotřeby energie nebo nákladů musíme upravit spotřebu/odběr energie ve výchozím – referenčním - období na podmínky zúčtovacího období. Tzn., že platí (viz rovnice 1b) v IPMVP, sv. I, 2010, kapitola 4.6.1):

Úspory vykázané za jakékoli období = upravená spotřeba energie (náklady) v referenčním období - spotřeba energie (náklady) v zúčtovacím období +/- nestandardní úpravy

Rozsah úprav se mění v jednotlivých obdobích z důvodu měnících se podmínek zúčtovacího období.

b) Normalizované úspory

Normalizovaná úspora je způsob vykazování úspor, který říká: „za běžných podmínek by úspory bývaly byly“. Běžné podmínky mohou být jakékoli pevně stanovené podmínky – (např. dlouhodobý průměr nebo hodnoty z určitého roku. Pro vykazování „normalizovaných úspor“ je třeba, aby pro referenční i zúčtovací období platily stejné *běžné/ standardní* podmínky. Musíme upravit:

- spotřebu v referenčním období na pevně stanovené běžné podmínky, a
- spotřebu v zúčtovacím období na pevně stanovené běžné podmínky.

Obě úpravy jsou provedeny na stejné pevně stanovené „běžné“ (pevně stanovené) podmínky (viz rovnice 1c) v IPMVP, sv. I, 2010, kapitola 4.6.2). Běžné, pevně stanovené podmínky, budou v každé průběžné zprávě k vykazovaným úsporám uvedeny.

Úspory vykázané za jakékoli období = upravená spotřeba energie (náklady) v referenčním období +/- nestandardní úpravy na pevné podmínky - upravená spotřeba energie (náklady) v zúčtovacím období ± nestandardní úpravy na pevné podmínky.

Závěrem:

Vždy bude stanoveno, zda jsou úspory vyhodnocovány jako nere realizovaná spotřeba nebo normalizované úspory (tj. podle rovnice IPMVP 1b) nebo 1c)).

Pokud jsou součástí úspor nákladů ostatní náklady (údržba, mzdové náklady apod.), bude stanoveno způsob jejich výpočtu.

2. Vybraná varianta IPMVP a hranice systému

Bude uvedena varianta IPMVP – způsob vyhodnocení úspory, kterou ESCO použije. Způsob vyhodnocení úspory jasně stanoví pro každou veličinu, zdali hodnotíme spotřebu energie:

- celého objektu
- jednoho nebo více systémů (osvětlení, HVAC, stlačený vzduch apod.)
- jednu nebo více komponent (kotel, chladič, motor, osvětlovací těleso, čerpadlo, ventilátor atp.)

Podle toho definuje IPMVP čtyři obecné metody (nazvané varianta A, B, C a D), které pokrývají rozsah potenciálních projektů energetických úspor. Bude uvedena zvolená varianta.

- VARIANTA A – při způsobu oddělené rekonstrukce se využívá měření klíčového parametru (parametrů) hospodárnosti a odhadu všech ostatních.
- VARIANTA B – při způsobu oddělené rekonstrukce se využívá měření všech parametrů ovlivňujících užití energie nebo měření užití energie. Celý objekt – globálně bere v úvahu úspory celého objektu a posuzuje celkovou spotřebu energie bez hodnocení energetické náročnosti rekonstruovaného zařízení nebo systémů.
- VARIANTA C – celý objekt, využívá data z účtů za energie nebo z odečtu měřidel.
- VARIANTA D – kalibrovaná simulace, používá uznávané počítačové simulační nástroje (zveřejněné na webu EVO).

Oddělená rekonstrukce – bere v úvahu pouze úspory z rekonstruovaného zařízení nebo systému nezávisle na spotřebě energie zbývajících částí objektu.

Výběr varianty podle IPMVP je rozhodnutí, které učiní uchazeč na základě celého souboru podmínek projektu, analýzy, rozpočtů a odborného úsudku. Zvolená varianta

musí být relevantní danému projektu a navrženým opatřením k úspoře energie, vody, či materiálu a náklady na měření, jeho přesnost a četnost a náklady na verifikaci musí být úměrné rozsahu a velikosti projektu.

Pro stanovení hranice je zapotřebí, aby uchazeč zvážil:

- odpovědnost různých stran za spotřebu energie a za rekonstrukci
- svou schopnost sledovat změny objektu a jeho spotřebu – v rámci zvolené hranice.

3. Zúčtovací období

Tato příloha uvede termíny zahájení a ukončení zúčtovacího období, termíny podávání zpráv – průběžných za jednotlivá zúčtovací období a konečného vyúčtování úspor. Splnění garance bude posuzováno vždy za ucelený rok (tj. zúčtovací období). Úspory budou vyhodnocovány nejméně měsíčně.

4. Provádění analýzy – základy pro úpravu

Analýza výchozích dat o spotřebě energie znamená vytvoření korelací:

- spotřeby energie a
- nezávislých proměnných a statických faktorů s vlivy na spotřebu energie

Referenční data v Příloze 1 nebo v Příloze 6 musí proto zahrnovat za referenční (výchozí) období:

- data veškeré spotřeby (a odběru) energie
- všechna data nezávislých proměnných (pro standardní úpravu)
- všechny další faktory významně ovlivňující spotřebu energie kvůli zjištění, kdy došlo ke změně výchozích podmínek (potřebujících nestandardní úpravu). Tyto faktory se nazývají statické faktory, aby se odlišily od proměnných, které se standardně mění.

Nezávislé proměnné jsou faktory určující spotřebu energie, které se *běžně* mění a významně ovlivňují spotřebu energie. Je třeba stanovit, jaké proměnné *běžně* ovlivňují spotřebu energie, jak významný je vliv každé proměnné, jak získáme data o každé proměnné, jak zjistíme (nebo stanovíme) nezávislé proměnné. Vyberte pouze proměnné nutné k *přiměřenému* doložení výkyvů ve výchozích datech (např. provozní hodiny, počet topných dnů, apod.). Zvažte důležitost vlivů mimo zvolenou hranici, známých jako „interaktivní vlivy“.

Budou uvedeny rovnice a způsoby výpočtu výsledků projektu. Bude uveden soubor podmínek, podle kterých budou všechna energetická měření upravena. Může jít o podmínky vykazovaného období nebo o nějaký další soubor stanovených podmínek. Tento výběr stanovuje, zda jsou úspory vykazovány jako nerealizovaná spotřeba energie nebo jako normalizované úspory.

5. Ceny energie

Způsob, jakým je stanovena úspora nákladů závisí na tom, jak je vypočtena uspořené energie a jak je oceněna použitím buď:

- ceny referenčního roku, nebo
- ceny v době návrhu projektu zahrnující předpokládaný růstový inflační faktor, nebo
- aktuální ceny v zúčtovacím období, protože cena se bude v budoucnu skutečně měnit (+ minimální cena = cena referenčního roku + omezená prémie).

V této části bude jasně uvedeno, zda bude verifikace úspor nákladů prováděna na základě stálých cen nebo skutečných/běžných cen, s případně stanovenou minimální cenou na úrovni ceny výchozího roku. Tento způsob předepisuje zadávací dokumentace.

Použitá metoda oceňování musí:

- být předem definovaná
- mít logický vztah k současné struktuře sazeb
- brát v úvahu spotřebu energie, odběr, dobu spotřeby a sezonní změny sazeb.

Úspory nákladů jsou stanoveny použitím příslušného cenového harmonogramu v následující rovnici:

$$\text{Úspory nákladů} = C_b - C_r$$

Kde:

C_b = náklady na *spotřebu energie v referenčním období plus všechny úpravy*

C_r = náklady na *spotřebu energie v zúčtovacím období plus všechny úpravy*

6. Očekávaná přesnost a zdroje dat

Přesnost dat

Doporučujeme uvést očekávanou přesnost v souvislosti s měřením, a případně analýzou dat, **pokud je uvedení této přesnosti potřebné**. Hodnocení přesnosti by mělo zahrnovat kvantitativní měřítka úrovně nejistoty při měření a úpravách, která budou použita v plánovaném vykazání úspor. To zahrnuje přesnost měření a dalších dat, chyby modelování, nepřesnosti či chyby výpočtů, chyby dat. V tomto ohledu je třeba uvést, že údaje z fakturačních měřidel se považují automaticky za 100% přesné (IPMVP). Na základě těchto měření se platí za energii, proto je nelze rozporovat.

Zdroje dat:

Energetická data o spotřebě paliv, vody a energie pocházejí z měřicích přístrojů dodavatelů energie nebo z účtů za energie, nebo z oddělených měřidel. Nutno uvést způsob sběru dat.

Data nezávislých proměnných - uveďte zdroje dat: z meteorologických stanic, záznamů objektu, řídicích systémů, apod. Průměrné měsíční venkovní teploty a počty topných dnů

budou převzaty od stejného zdroje a pro stejnou lokalitu, jako teploty a počty topných dnů uvedené pro referenční období v Příloze č. 1.

U každého případného zdroje dat zvažte jeho P-D-S-N:

- Přesnost dat
- Dostupnost dat v případě potřeby
- Spolehlivost dat
- Náklady na získání dat

Uveďte, kde hodláte instalovat nová měření.

7. Výpočet úspory paliv, vody a energie, výpočet úspory nákladů – výše a způsob úpravy referenčních hodnot spotřeby energií

V souladu s navrženým způsobem měření a verifikace výsledků, zvolené varianty podle IPMVP a v souladu se zadávací dokumentací, z popsanych a získaných dat bude provedeno vyhodnocení úspory po jednotlivých objektech a po jednotlivých druzích paliv a energie. Porovnání dosažené úspory s garantovanou úsporou bude prováděno ročně za zúčtovací období v průběžné zprávě.

8. Zajištění kvality

Pro zajištění kvality komplexní služby poskytované ESCO je nezbytná součinnost ze strany Klienta, která je definována v Příloze č. 7. V popisu postupů pro zajištění kvality verifikace dosažených úspor bude věnována pozornost zejména následujícím otázkám:

- Popis zdrojů, toků, ukládání, zabezpečení a archivace dat
- Stanovení četnosti sběru dat v rámci zúčtovacího období
- Stanovení odpovědnosti za sběr dat a za průběžné vyhodnocování výsledků
- Postupy průběžného vyhodnocování výsledků v rámci zúčtovacího období
- Postupy přijímání nápravných preventivních opatření na základě průběžných výsledků
- Stanovení postupů náhradního stanovení výše dosažené úspory v případě výpadku sběru dat

V této příloze budou popsány postupy pro zajištění kvality.

9. Průběžná zpráva o vyhodnocení úspor energie a nákladů

Jak je uvedeno v Článku 15 Smlouvy, ESCO bude ročně předkládat průběžnou zprávu hodnotící uplynulé zúčtovací období (zpráva se předkládá do 60 dnů po ukončení zúčtovacího období).

Průběžné zprávy o **vyhodnocení úspor energie a nákladů** budou připravovány a předkládány způsobem, definovaným v plánu M&V (viz IPMVP), a proto budou zahrnovat alespoň:

- Popis provozu energetického systému během zúčtovacího období; včetně popisu odchylek od standardního provozu energetického systému během zúčtovacího období;
- Popis všech změn objektu, opravňujících k úpravám výchozího stavu, a výpočet potřebné úpravy sledovaných dat.
- Surová – primární data za vykazované období (energie a nezávislé proměnné), tj. sledovaná data z vykazovaného období, časové údaje o začátku a konci období, kdy se provádělo měření, energetická data a hodnoty nezávislých proměnných
- Použité ceny energie nebo cenových tarifů
- U varianty A odsouhlasené odhadnuté hodnoty.
- Všechny podrobnosti provedených nestandardních úprav výchozího stavu. Podrobnosti by měly zahrnovat vysvětlení změny podmínek od výchozího období, všechny sledované skutečnosti a předpoklady a technické výpočty vedoucí k úpravě.
- Specifikaci provedených dodatečných opatření, která mají vliv na dosahovanou úsporu;
- Výši dosažených úspor paliv vody a energie v technických jednotkách – po jednotlivých areálech/objektech
- Výši dosažených úspor nákladů po jednotlivých areálech/objektech;
- Porovnání dosažené a garantované úspory;
- Závěr, zda garantované úspory bylo dosaženo či ne, příp. zda Klientovi vzniklo právo na sankci nebo ESCO vzniklo právo na prémii.
- Jméno zpracovatele průběžné zprávy a kontakty na něho
- Podpis oprávněné osoby

Schválená průběžná zpráva s vyhodnocením dosažených úspor za příslušné zúčtovací období, zahrnující případně připomínky Klienta k ní, je podkladem pro schválení **protokolu za příslušné zúčtovací období** a je jeho povinnou přílohou spolu s dalšími informacemi, vyplývajícími z Článku 15 Smlouvy.

Příloha č. 7: Energetický management

Energetický management je nedílnou součástí služeb poskytovaných ESCO v rámci této smlouvy, je nezbytný pro dosažení garantované úspory, a jeho součástí je sledování, prokázání a vyhodnocení úspory postupem dle Přílohy č. 6. Zahrnuje i doporučování dalších možností, jak zlepšit hospodaření s energií.

Energetický management není možné vykonávat bez náležité smluvně sjednané součinnosti Klienta. Proto bude v této příloze definován:

- Energetický management – činnosti a povinnosti ESCO - zahrnuje zejména činnosti uvedené v Článku 11, které jsou podrobně rozepsány v této příloze.
- Energetický management – ostatní činnosti a povinnosti Klienta

Příloha č. 8: Oprávněné osoby

Budou uvedeny oprávněné osoby ESCO, které odpovídají za jednotlivé fáze projektu EPC a za projekt jako celek.

V této příloze uvede před uzavřením smlouvy také Klient pověřené osoby pro jednotlivé objekty a za Klienta celkem.

Příloha č. 9: Seznam subdodavatelů

Budou uvedeni subdodavatelé s podílem 10 % a vyšším na celkové hodnotě zakázky.

Příloha 3 Etický kodex poskytování energetických služeb metodou EPC

CÍL

ZASTŘEŠUJÍCÍM CÍLEM PROJEKTŮ ŘEŠENÝCH METODOU EPC JE EKONOMICKY EFEKTIVNÍ VYUŽÍVÁNÍ ENERGIE, SNÍŽENÍ NÁKLADŮ NA ENERGIE A SNÍŽENÍ DOPADŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ (JAK LOKÁLNĚ, TAK I GLOBÁLNĚ).

HODNOTY

Efektivnost	Úspora energie Ekonomická efektivnost Udržitelnost
Transparentnost	Otevřenost Dlouhodobost Transparentnost ve všech krocích
Profesionalita	Odbornost Kvalita provedení Dobré jméno odvětví a projektů Zodpovědnost



PRINCIPY

Úspory energie a nákladů jsou dosahovány efektivním způsobem. Hlavním znakem projektů řešených metodou EPC je záruka za dosažení úspor po dobu trvání smlouvy.

1. Projekty řešené metodou EPC musí být ekonomicky efektivní.

Ekonomická efektivita je základní podstatou těchto projektů a na opatření, která je možné řešit touto metodou, není potřebná dotace.

2. Realizace řešené metodou EPC jsou udržitelné.

To znamená, že úspor energie je dosahováno i po skončení doby trvání smlouvy.

Poskytovatel spolu se zákazníkem aktivně motivují zaměstnance a dlouhodobě s nimi pracují tak, aby zaměstnanci organizace, ve které je realizován projekt řešený metodou EPC, pomáhali zajistit dlouhodobou udržitelnost projektu a trvalí úsporu energie i po skončení projektu (po skončení doby trvání smlouvy).

3. Vztah mezi zákazníkem a poskytovatelem je dlouhodobý a rovnocenný.

Poskytovatel i zákazník mají navzájem zcela otevřené vztahy – neskrývají nebo nezkreslují záměrně informace a umožňují si navzájem přístup k informacím. To vyplývá zejména ze společného zájmu zákazníka a poskytovatele (vynaložení efektivního objemu investičních prostředků a dosažení minimálně očekávaného rozsahu úspor energie, a zachování dlouhodobosti vztahu).

4. Všechny kroky v procesu řešení projektu metodou EPC jsou transparentní, ověřitelné a odůvodnitelné.

Zákazník i poskytovatel dodržují platné zákony České republiky. Zákazníci z řad veřejných institucí se dále řídí i Etickým kodexem úředníků a zaměstnanců veřejné správy.¹

5. Financování projektů řešených metodou EPC

Poskyvatelé (i zákazníci) využívají jen takové finanční mechanismy, jež jsou v souladu s platnou legislativou a jež správně oceňují zařízení, úspory energie a další přínosy. Zajištění financování projektu poskytovatelem je možností, nikoli podmínkou celého řešení.

6. Projekty řešené metodou EPC jsou komplexní.

¹ Etický kodex úředníků a zaměstnanců veřejné správy, Příloha k usnesení vlády ze dne 9. května 2012 č. 331

Proto je jak na straně zákazníka, tak na straně poskytovatele řeší jen odborníci, specializující se na tuto metodu. Poskytovatelé pravdivě uvádějí své kvalifikace a možnosti týkající se jak implementace projektu, tak jeho financování. Zákazník může v případě nedostatečných personálních a odborných kapacit využít specializovanou poradenskou společnost, která zaručí správný průběh a realizaci projektu.

7. Zákazník i poskytovatel mají společný zájem na dobrém výsledku projektu.

Zákazník i poskytovatel jsou zodpovědní za provedení projektu. Jednak smluvně (povinnosti má nejen poskytovatel, ale i zákazník), jednak přeneseně svým zájmem na dobrém výsledku projektu u obou stran.

8. Poskytovatelé dbají na kvalitu a pečlivost ve všech krocích implementace projektu.

Od zahájení a přípravy výběrového řízení až po předání zařízení a vyhodnocení dosažených úspor.