

Modelo de contrato ESCo



Agosto de 2010

O projecto "Expandir o aquecimento a biomassa e solar em edifícios públicos e privados através da abordagem de serviços de energia (Bio-Sol-ESCO)" é apoiado pela Comissão Europeia através do programa IEE (contrato nº IEE/07/264).

O presente relatório é da exclusiva responsabilidade dos seus autores. Este documento não representa a opinião das Comunidades Europeias. A Comissão Europeia não é responsável por qualquer eventual utilização da informação aqui contida.

Índice

1	Partes do contrato	4
2	O projecto ESCo.....	4
3	Estudos de viabilidade e instalações de equipamento.....	5
4	Verificação das poupanças	5
5	Distribuição das poupanças.....	5
6	Facturação.....	6
7	Reembolso adicional.....	6
8	Propriedade e término do contrato.....	7
9	Transferir o Projecto ESCo para terceiros.....	7
10	Notificações	7
11	Investimentos adicionais	8
12	Seguros e responsabilidades	8

Empresa ESCo
Informações de contacto

Contrato

xx.xx.20xx

O ponto 3. refere-se a um estudo de viabilidade. Se o estudo for realizado, o mesmo refere-se a um panorama geral.

1 Partes do contrato

O presente contrato inclui duas partes, a empresa ESCo (doravante designada por ESCo) e a empresa Cliente (doravante designada por o Cliente).

2 O projecto ESCo

- 2.1.1 O projecto ESCo refere-se a um projecto no qual a empresa ESCo investe e implementa alterações que poupam energia, água, necessidade de manutenção ou equivalente para o Cliente.
- 2.1.2 O valor do projecto ESCo consiste na realização de estudos de enquadramento, custos de equipamento, custos de instalação, supervisão das poupanças e de outros custos resultantes dos serviços prestados por parte da empresa ESCo ao Cliente.
- 2.1.3 As poupanças reverterem ao Cliente, através das medidas realizadas pela empresa ESCo, comparadas à situação se a medição não ser efectuada pela Empresa ESCo. As condições que resultem da negligência do Cliente ou da alteração da finalidade da utilização do edifício que provoque perda nas poupanças devem ser consideradas como responsabilidade do Cliente. No caso de as perdas de poupanças serem consideradas como tendo sido provocadas pelo Cliente, as poupanças devem ser calculadas com base numa situação em que o Cliente não tenha provocado a perda das poupanças. O Cliente deverá realizar a cuidadosa manutenção e reparação do equipamento do projecto da ESCo, de acordo com as instruções fornecidas pelos fabricantes e fornecedores.
- 2.1.4 O Cliente deve pagar uma percentagem das poupanças à empresa ESCo. O Cliente deve igualmente liquidar o projecto ESCo com, pelo menos, a tarifa mínima acordada. O Cliente pode, a seu critério, pagar mais do que a tarifa mínima acordada ou adquirir a totalidade do projecto (2.5 e 2.6)
- 2.1.5 A empresa ESCo deve ser proprietária do investimento até que seja totalmente reembolsada, situação após a qual será propriedade do Cliente.
- 2.1.6 A empresa ESCo deverá manter uma contabilidade, na qual seja identificado o valor actual do projecto e a parcela proporcional da propriedade da empresa. A conta deve incluir os custos directos e indirectos, bem como as poupanças resultantes do projecto ESCo. A contabilidade deve incluir a aquisição de equipamento, estudos de

viabilidade, os custos alterados de manutenção e as alterações nas facturas da electricidade, água e aquecimento.

- 2.1.7 O projecto ESCo pode incluir projectos de menor dimensão, que serão tratados como projectos ESCo independentes.

3 Estudos de viabilidade e instalações de equipamento

- 3.1.1 A empresa ESCo realizou um estudo de viabilidade para a Empresa XX com base num acordo prévio (Anexo 1).
- 3.1.2 O estudo revelou xx projectos como sendo exequíveis. As descrições detalhadas dos projectos encontram-se nos anexos xx, xx e xx.
- 3.1.3 Os custos do estudo de viabilidade estão incluídos no projecto xx.
- 3.1.4 O Cliente autoriza a empresa ESCo a implementar as acções recomendadas nos estudos de viabilidade.

4 Verificação das poupanças

- 4.1.1 Os custos resultantes da verificação das poupanças serão incluídos no projecto ESCo.
- 4.1.2 As poupanças serão avaliadas como períodos de monitorização. O período de monitorização tem a duração de um ano. O primeiro período de monitorização tem início no dia da assinatura do presente contrato.
- 4.1.3 As poupanças podem ser igualmente estimadas, caso o Cliente e a Empresa ESCo o acordarem mutuamente. Deste modo, a verificação não resulta em quaisquer custos.
- 4.1.4 No caso de litígio respeitante às poupanças, estas devem ser avaliadas com base nos princípios definidos no presente contrato e pela organização que conduziu os estudos de viabilidade.

5 Distribuição das poupanças

- 5.1.1 A percentagem de investimento da Empresa ESCo no início do projecto é de 100%, a qual deve decrescer, à medida que o Cliente for reembolsando os investimentos. Quando a percentagem de investimento da Empresa ESCo for de 0%, a propriedade do investimento deve ser transferida para o Cliente.
- 5.1.2 Conforme referido na secção 6, o Cliente deve pagar uma taxa no valor de metade (50%) das poupanças acumuladas durante o período de monitorização da percentagem da Empresa ESCo antes da data de vencimento para a Empresa ESCo.
- 5.1.3 Ao mesmo tempo que o Cliente paga à Empresa ESCo a percentagem de poupanças especificada na secção 2.5.2, o Cliente deve reembolsar o investimento no valor

mínimo de um quarto (25%) do montante das poupanças durante o período de monitorização. Este reembolso irá diminuir a percentagem de investimento da Empresa ESCo.

- 5.1.4 Exemplo: Se o projecto ESCo tiver o valor de 10.000€ e o Cliente tiver reembolsado previamente 4.000€, a percentagem de investimento da Empresa ESCo é de 60%. Se a poupança for de 2.000€, o Cliente deve pagar à Empresa ESCo uma taxa de 600€ ($2.000€ \times 50\% \times 60\%$). Para mais, o Cliente deve reembolsar o investimento num mínimo de 25% das poupanças, 500€. Posteriormente, o Cliente liquidou 4.500€ ($4.000€ + 500€$) do investimento.
- 5.1.5 Se as poupanças não forem acumuladas em qualquer período de monitorização e tal não surgir em resultado de situações provocadas pelo Cliente, conforme referido nos pontos 2.2.3. ou 2.8.2, alteração nas condições de funcionamento ou acidentes repentinos mencionados no ponto 1.12.1, o Cliente não terá que liquidar a taxa referida no ponto 2.5.2 nem reembolsar o investimento, como referido no ponto 2.5.3.

6 Facturação

- 6.1.1 O Cliente deverá pagar as taxas e os reembolsos do período de monitorização em prestações quatro vezes por ano; 15 de Março, Junho, Setembro e Dezembro, com base nos custos estimados realizados pela Empresa ESCo. As prestações liquidadas na data de vencimento devem ser registadas nas contas da ESCo na data de vencimento.
- 6.1.2 Após cada período de monitorização, Empresa ESCo emitirá uma factura de saldo. A factura deve ter em conta as poupanças realizadas no período de monitorização (2.4) e a alteração real no projecto ESCo.

7 Reembolso adicional

- 7.1.1 O Cliente deve reembolsar o investimento num montante superior ao montante mínimo no momento da facturação.
- 7.1.2 Salvo indicado em contrário por parte do Cliente, os reembolsos adicionais devem ser direccionados para os projectos que forem mais viáveis para o Cliente e avaliados pela Empresa ESCo. Por outras palavras, direccionadas para o projecto em questão, que produzirá uma maior poupança para o Cliente.
- 7.1.3 A taxa mínima para a Empresa ESCo é de 2% do custo de cada projecto. A taxa deve incluir a taxa calculada com base nas poupanças (2.5.2). Se o Cliente reembolsar o investimento na totalidade antes de os custos das poupanças excederem os 2% do investimento, o Cliente liquidará igualmente o remanescente da taxa à Empresa ESCo.

8 Propriedade e término do contrato

- 8.1.1 O equipamento de cada sub-projecto é propriedade da Empresa ESCo e gerido pelo Cliente até que a totalidade do projecto tenha sido liquidada. Após tal liquidação, este será da propriedade do Cliente.
- 8.1.2 Se as actividades do Cliente encetadas no recinto onde o investimento foi realizado terminarem, o fim das poupanças devido a alterações de funcionamento ou se existir uma mudança substancial nas actividades do Cliente (por exemplo, finalidade das alterações das instalações), o Cliente é obrigado a adquirir o remanescente do projecto.
- 8.1.3 Se o Cliente tiver desempenhado as funções definidas no presente contrato e o investimento não for reembolsado no prazo de 20 anos (vinte anos) após a assinatura do presente contrato, a propriedade e as obrigações que lhe são inerentes serão transferidas directamente para o Cliente sem qualquer reembolso.
- 8.1.4 A Empresa ESCo pode, em qualquer altura, terminar o projecto ESCo e transferir para o Cliente a propriedade e as obrigações que lhe são inerentes sem reembolso.

9 Transferir o Projecto ESCo para terceiros

- 9.1.1 A Empresa ESCo pode transferir a terceiros o projecto ESCo com as suas obrigações e direitos. A Empresa ESCo deve notificar o Cliente sobre a transferência. A transferência não deve causar qualquer inconveniência adicional para o Cliente.

10 Notificações

- 10.1.1 Sempre que emitir uma factura ao Cliente, a Empresa ESCo deve comunicar a situação e as contas actuais relativas a cada sub-projecto.
- 10.1.2 O Cliente pode, em qualquer altura, verificar as contas dos projectos.
- 10.1.3 Se necessário, o Cliente poderá nomear uma pessoa de contacto para fornecer os detalhes necessários para a contabilidade da Empresa ESCo. A Empresa ESCo tem o direito de verificar o equipamento instalado.
- 10.1.4 O Cliente informará atempadamente a Empresa ESCo relativamente a todas as alterações circunstanciais, falhas de equipamento, etc., que sejam relevantes para o Projecto ESCo ou que possam afectar o montante das poupanças ou que sejam relevantes para o adequado funcionamento ou manutenção do equipamento.

11 Investimentos adicionais

11.1.1 Os investimentos adicionais devem ser acordados mediante a realização de um contrato em separado.

12 Seguros e responsabilidades

12.1.1 O Cliente deverá segurar o equipamento contra acidentes súbitos, como um incêndio. Se o equipamento instalado for danificado como resultado de um acidente súbito e a sua reparação não for economicamente viável, o Cliente reembolsará o valor remanescente do projecto.

12.1.2 A responsabilidade de indemnização da Empresa ESCo limita-se ao valor total do projecto ESCo existente neste contrato específico.

12.1.3 Quaisquer litígios relacionados com o presente contrato devem ser solucionados no tribunal de xxxxxx.

Anexos:

1. Contrato xx.xx.xx
2. xx-descrição do projecto
3. xx-descrição do projecto
4. xx-descrição do projecto