

.....PríME



.....PríME

EIE-2003-056
Private Investments Move Ecopower

Models and Contracts

Intelligent Energy  Europe

Author: Wuppertal Institute for Climate, Environment, Energy



Contents

1. MODEL CONCEPTS AND CONTRACTS FOR PRIME PROJECTS	3
2. WHO COULD BE THE ESCO / PROJECT EXECUTING ACTOR?	4
3. TYPE OF COMPANY	4
4. MODEL CONTRACT	5
5. APPENDIX: MODEL CONTRACT	6



1. Model Concepts and Contracts for PRIME Projects

PRIME projects are defined as local **Rational Use of Energy (RUE)** and / or **Renewable Energy Sources (RES)** projects for which private capital from citizens and local stakeholders will be mobilised for the investments via a participatory approach. The focus will be on integrated RUE&RES investments in public buildings. Therefore, the main actors in a PRIME project are at least the citizens and local stakeholders on the one hand and the public administration as the owner of the public buildings (or public open spaces in case of some renewable energy measures) on the other hand. In general there is a third actor: The **Energy Service Company (ESCO)**, which develops and operates the energy installations of the project. Besides design, planning and operation, the ESCO is usually also responsible for the implementation of the installations (or its supervision).

In Fig. 1 the legal scheme of PRIME projects is shown.

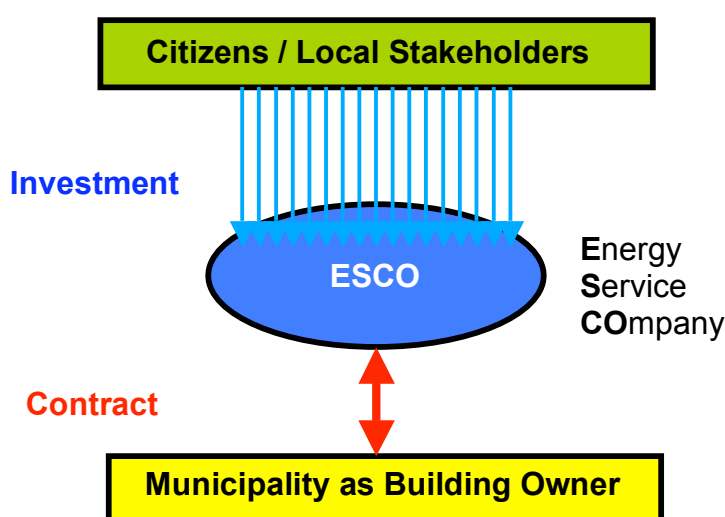


Fig. 1: PRIME legal scheme

Normally, an ESCO as facilitator is essential and needed to initiate, design and implement the PRIME process. In special cases there could be only a co-ordinator (project executing entity) and / or an installation company instead of an ESCO for the project development. After the technical configuration has been finalised, the installation company is not needed anymore. There is only demand for a company ensuring the maintenance. Furthermore, there is demand for an actor administrating the project over its lifetime. This is the case for some citizen-owned photovoltaic installations in Germany. Due to the modularity of the photovoltaic technology it is possible that a single citizen owns a small, technically separated photovoltaic installation as a part of a big installation.



2. Who could be the ESCO / project executing actor?

One possibility is the creation of a new ESCO, specially founded to develop and implement PRIME projects. This requires substantial effort but the company could be well adapted to the special project design. If a private or public ESCO or facility management company exists in the vicinity or region of the planned PRIME project, it could be the easiest way to involve them into a PRIME project. A department of the public authority could also assume the tasks of an ESCO in a PRIME project. This would be a kind of public internal performance contracting. Furthermore, a local energy company in co-operation with an engineering firm could do this business. Taking the special local and national conditions into account, there are probably additional options for the required ESCO.

3. Type of Company

A key question of PRIME projects is how to involve private investments by citizens and local stakeholders. The easiest way is that citizens and local stakeholders own a small, technically separated part of a larger installation. However this is only practical for very special cases such as a photovoltaic installation (see above). In general, the (financial) participation depends on the type of company that constitutes the ESCO. The possible type of company depends on the national business law.

In the typical projects in Germany, different business forms for the ESCO are realised. Thus the involvement of the investors varies in legal regard from project to project. Investors in such projects are:

- Limited partners in a limited partnership
- Members of a co-operative society
- Individuals in a civil law association

or

- Direct shareholders

For practical reasons, the type of involvement of the investors should also depend on the scope and experience of the actors in a specific project. In addition, one should consider that the participatory approach of PRIME projects means more than only a financial investment. PRIME should involve citizens and local stakeholders to realise a sustainable energy supply.



4. Model contract

The contract adjusts the relationship between the ESCO and the owner of the public building in which the energy installations will be built in (see also Fig. 1). The form of the contract depends on the specific project and the national legislation. As an example, you will find a translated, standardised sample of a contract by the ESCO Solar & Spar (Solar & Save) from Germany that could be used as a basis for future contracting partners. The main components of this contract are:

- Subject
- Obligations of the ESCO
- Obligations of the municipality (as the owner of the public building)
- Compliance with terms of use
- Payment conditions
- Regulations for passage of title
- Insurance

With regard to Energy Performance Contracts in general, valuable information can be found at www.eurocontract.net,

particularly an Energy Performance Contracting toolbox by the Berlin Energy Agency at http://www.eurocontract.net/front_content.php?idcat=19.



5. Appendix: Model Contract

□

Note:

This agreement represents a translated, standardized sample of a contract by the ESCO Solar & Spar (Solar & Save) from Germany that could be used as a basis for future contracting partners.

*Please note that this document is solely for purposes of information dissemination and **does not represent a legal document.***

Agreement

between

The xyz (“*Name of contractual partner*”), represented by [.....]
(hereinafter called *the Municipality*)

and

the “*Solar&Save Contract GmbH & Co. KG*”, represented by the [.....]
(hereinafter called *the Contractor*)

Proviso:

The following agreement shall enter into force subject to the guaranteed financing of the projected investments by the contractor. The contractor shall ensure financing by (date(.



§ 1

Subject

Der AG beauftragt den AN mit der Durchführung der energie-, wasser- und kostensparenden Maßnahmen für die xyz (...Name des Vertragspartners/ Schule) auf Kosten des AN. Grundlage sind dabei die Ergebnisse der durchgeführten Analysen sowie die Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen in Anlage 1.

In the framework of this agreement the contracting parties agree that the Municipality entrusts the Contractor to carry out all measures for saving costs, energy and water consumption in the xyz (... name of the contracting partner/ school) at the expense of the contractor. The basis is the result from the present analyses as well as the survey of the projected measures in Annex 1.

§ 2

Obligations of the Contractor

(1)

Der AN übernimmt während der Vertragslaufzeit auf seine Kosten den Betrieb, die Instandhaltung und die Abrechnung der von ihm eingebauten Photovoltaikanlage sowie des Blockheizkraftwerkes.

During the term of this Agreement the Contractor will bear all costs for operating, maintaining and the accounting for the photovoltaic equipment installed by them as well as for the heating power station.

(2) Der AN führt die in Anlage 1 aufgelisteten Maßnahmen durch, nimmt die Anlagen in Betrieb und führt eine Optimierung durch.

The Contractor will carry out all measures as listed in Annex1, they will start operating and will carry out optimizing of the installations.

Der AN hat innerhalb der ersten zwei Vertragsjahre nach Installation für die Behebung von Fehlern und Störungen der von ihm neu installierten Anlagen (z.B. Beleuchtung, Lüftung, Pumpen und sonstige Anlagen) zu sorgen. Die Kosten gehen zu Lasten des AN. Davon unberührt bleibt die Regelung in Abs. 1. AG und AN verpflichten sich, für die ersten zwei Jahre einen detaillierten Wartungsplan aufzustellen.

During the first two years after installation the Contractor will be responsible for the repairing of faults and defects (i.e. lighting, ventilation, pumps and other devices). The Contractor will be charged with the costs. The provision under paragraph (1) remains unaffected. The contracting parties commit themselves to drawing up a detailed maintenance schedule for the first two years.

(3) Verschleißteile und Betriebsmittel gehen nicht zu Lasten des AN.

Costs for wearing parts and operating material will be payable by the Contractor.

(4) Die im Zuge der Maßnahmen demontierten Anlagenteile werden fachmännisch durch den AN entsorgt. Die Kosten trägt der AN.

The Contractor will be responsible for the professional removal of parts which will be dismantled during the course of the measures. The Contractor will bear the respective costs.



§ 3
Leistungen des AG
Obligations of the Municipality

- (1) Der AG ermöglicht dem AN und den nach §7 Berechtigten in dem für die Erfüllung dieses Vertrages notwendigen Umfang und im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten den Zugang zu den Gebäuden und den technischen Anlagen.
The Municipality will admit the sub-contractor and all persons entitled under Article 7 to all buildings and technical installations as far as this will be necessary for the fulfilment of this Agreement and as far as this will meet with the working regulations.
- (2) Der AG stellt die für die (Neu-)Installationen erforderlichen Räume oder Raumteile mietfrei zur Verfügung.
The Municipality will leave all necessary rooms or room parts for the (new) installations to the Contractor without charging any rent.
- (3) Der AG organisiert die Bereitstellung von Lagerkapazitäten für Material, das für den Umbau benötigt wird.
The Municipality will be responsible for the provision of stock capacity for the material for the re-building measures.
- (4) Der AG sorgt dafür, dass der Einbau grundsätzlich auch während der Ferienzeit erfolgen kann.
The Municipality will ensure that installation works can be continued during vacation periods.
- (5) Übliche Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den bereits bestehenden und neuen Anlagen (mit Ausnahme des BHKW und der Photovoltaikanlage), werden durch den AG durchgeführt. Die Übertragung von Aufgaben oder Teile von Aufgaben auf den AG lässt die Verantwortung und die Pflicht des AN zur Überwachung der Anlagen unberührt.
The Municipality will carry out the usual maintenance and service of the existing and new installations (with the exception of the heating power unit and the photovoltaic equipment). The assignment of tasks or part of tasks on the Municipality does not release the Contractor from their responsibility and obligation of controlling the installations.
- (6) Der AG verpflichtet sich, das Gebäude der xyz (... Schule) instand zu halten und die Funktionsfähigkeit aller vorhandenen technischen Systeme und Einrichtungen sicherzustellen, soweit der AN nicht dafür verantwortlich ist. Instandsetzungen werden im Rahmen der Möglichkeiten in vertretbarer Zeit durchgeführt.
The Municipality will be obliged to keep the building in a good condition and to ensure the functioning of all existing technical systems and installations, provided that this is not the Contractor's responsibility. As far as possible all repair work will be carried out within an adequate period.



§ 4

Einhaltung von Vorschriften *Compliance with regulations*

- (1) Die Durchführung der Maßnahmen und der Betrieb der Anlagen müssen den einschlägigen Vorschriften bzw. den Regeln der Technik in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen. Der AN ist sowohl für die Einhaltung der Vorschriften bei der Planung und Erstellung der von ihm installierten Anlagen und Anlagenteile als auch für die Einhaltung der Vorschriften beim Bau und Betrieb der von ihm installierten Anlagen oder Anlagenteile verantwortlich.
Carrying out of the measures and operating of the installations shall be in compliance with the applicable regulations and standards of technology in their valid version. The Contractor will be obliged to comply with the regulations during the planning period as well as during the period of installation and operation of all equipment and parts of equipment.
- (2) Der AN hat bei der Beheizung der Gebäude die Raumtemperaturen der in Anlage 4 aufgelisteten Sollwertvorgaben einzuhalten.
Regarding the heating of the building the Contractor will observe the specified values for room temperature as listed in Appendix 4.
- (3) Der AN ist nicht verantwortlich für Mängel in den bereits bestehenden Anlagen bzw. Anlagenteilen. Bei Erkennen von Mängeln im Bereich des Brandschutzes oder bei gesundheitlicher Gefährdung wird der AN den AG unverzüglich in Kenntnis setzen.
The Contractor will not be responsible for any faults of already existing installations or parts of installations. If the contractor discovers any lack or faults regarding fire protection or the protection of health, he will immediately advise the Municipality.

§ 5

Einhaltung der Nutzungsbedingungen *Compliance with terms of use*

- (1) Weichen die Nutzungsbedingungen für das Gebäude oder Gebäudeteile in der Vertragslaufzeit wesentlich von den derzeitigen Nutzung ab (Beispiele siehe Anlage 2), so wird der Mehr- bzw. Minderverbrauch einvernehmlich zwischen AG und AN ermittelt. Im Streitfalle wird ein auf Vorschlag der IHK in xyz (...Stadt) zu beauftragender Sachverständiger als Schiedsstelle eingeschaltet.
In case that the terms of use for the building or parts of the building will considerably diverge from the present utilisation (see examples in Annex 2), the contracting parties will determine the quantity of additional or reduced consumption in mutual agreement. In case of disagreement the Chamber of Commerce xyz (...city) will appoint an expert as an arbitrator.
- (2) Sollten wegen baulicher oder betrieblicher Veränderungen Anpassungen an den Installationen notwendig werden oder zusätzliche Anlagen durch den AG eingebaut werden, so ist der AN entsprechend zu informieren. Verursachen diese Anlagen eine wesentliche Änderung des Strom-, Wärme- oder Wasserverbrauchs, so ist eine entsprechende Korrektur der Basisverbrauchswerte zu vereinbaren.



In case that constructional or operational modifications require new set-ups of the installations or the Municipality installs new equipment, the Contractor has to be advised. If this equipment entails considerable modifications of power, heating and water consumption, the contracting parties will adjust the basis consumption values in mutual agreement.

§ 6

Ausführung der Arbeiten, Abnahme **Execution of the works, acceptance**

- (1) Der AN wird spätestens bis zum xyz (...Monat, Jahr) in Abstimmung mit dem AG - die notwendigen Installationen beschaffen, montieren und in Betrieb nehmen.
In coordination with the Municipality the Contractor will be responsible for the procurement, the mounting and the starting of the necessary installations until xyz (date) at the latest.
- (2) Der AN gewährt dem AG jederzeit umfassend Einblick in alle technischen und maßnahmebezogenen Unterlagen. Der AN hat den AG nach dessen Wunsch über die vorgenommenen und geplanten Leistungen zu informieren. Für die jeweiligen förmlichen Abnahmen der vom AN im Rahmen des Solar- und Sparprojektes in Auftrag gegebenen Installationen ist der AN verantwortlich
At any time the Municipality will be allowed to inspect all relevant documents. On request, the Contractor will inform the Municipality on all completed and projected measures. The Contractor will be responsible for quality control and formal acceptance of all installations under the "solar project".
- (3) Im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit streben AG und AN bei allen durchzuführenden Installationen einvernehmliche Lösungen an. Daher teilt der AN die Beendigung der Arbeiten dem AG mit. Wenn der AG es wünscht, kann er an der Abnahme der Arbeiten der Installationsfirmen durch den AN teilnehmen.
The contracting parties will work together as partners striving to find solutions of mutual agreement for all projected installations. The Contractor will inform the Municipality on the completion of the measures. On request, the Municipality will be allowed to attend on the date of the formal acceptance procedure.
- (4) Der AN ist berechtigt, mit Zustimmung des AG im Rahmen seiner Leistungen jedes Teil der Installationen auf seine Kosten zu ersetzen, herauszunehmen oder zu ändern, weitere Installationen, soweit baulich und betrieblich möglich, hinzuzufügen oder zusätzliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zu ergreifen. Der AG darf die Zustimmung zu diesem Vorgehen nur aus wichtigen Gründen verweigern. Alle Veränderungen der Installationen sind mit entsprechenden Plänen bzw. Beschreibungen in dreifacher Ausführung zu dokumentieren.
Within the scope of their obligations and subject to the approval of the Municipality, the Contractor will be entitled to replace, to remove or to alter every part of the installation at his own expense, to add further equipment as far as possible, or to undertake additional measures for reducing energy. The Municipality can refuse agreement only in case of important reasons. Any modification of the installation must be documented in triplicate together with the corresponding drafts and descriptions.
- (5) Der AN wird dem AG seine Planungen vorlegen und mit ihm abstimmen.
The Contractor will submit their plans to the Municipality in order to find a mutual agreement.



- (6) Der AN nimmt alle notwendigen Einstellungen an den von ihm installierten Anlagen und, soweit zum Erreichen des Einsparzieles erforderlich, auch an den bereits vorhandenen Installationen auf seine Kosten vor. Die Änderungen an Einbauten bedürfen der vorherigen Zustimmung des AG. Die Änderungen sind schriftlich zu dokumentieren. Veränderungen der durch den AN durchgeführten und dokumentierten Einstellungen dürfen vom AG bzw. Nutzer grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des AN durchgeführt werden, soweit diese Änderungen in erheblichem Umfang verbrauchsrelevant sind. Sind aus Gründen der Sicherheit oder aus zwingenden betrieblichen Gründen sofortige Änderungen erforderlich, so ist der AN durch den AG unverzüglich zu unterrichten.

The Contractor will carry out, at their own expenses, all set-ups of the equipment which they has installed as well as of all existing equipment, as far as this will be necessary to achieve the reduction target. All alterations of built-in elements require the previous consent of the Municipality. The alterations have to be recorded in writing. Principally, the Municipality as well as the user may only alter set-ups carried out and recorded by the Contractor after the previous consent of the Contractor, when these modifications will have a considerable impact on consumption. In case that safety aspects or urgent technical reasons require immediate modifications, the Municipality must advise the Contractor without delay.

- (7) Dem AG und dem Nutzer sind innerhalb von vier Wochen nach Inbetriebnahme die neuen Installationen zu erläutern und die Pläne sowie Schaltschemata und Produktinformationen zu übergeben. Der Hausmeister ist, soweit die Bedienung von Installationen über ihn erfolgt, einzuweisen.

Within a period of four weeks after the start-up, the Contractor will explain the new installations to the Municipality and to the user and will present the drafts as well as the wiring diagrams and product information. The school janitor has to be instructed as far as (s)he is charged with the operating of the installations.

- (8) Hat der AG eine Verzögerung der Baumaßnahme und/oder eine Verzögerung der Abnahme zu vertreten, so übernimmt der AG die nachgewiesenen Mehrkosten des AN.

If the Municipality is responsible for the delay of measures and/or for a delayed final inspection, the Municipality will bear the additional costs to be specified by the Contractor.

- (9) AG und AN verständigen sich im Vorfeld von Maßnahmen über die Reinigung des Gebäudes. Grundsätzlich erfolgt die Reinigung der von Maßnahmen des AN betroffenen Räumlichkeiten durch den AN, wobei der zu Beginn der Maßnahmen vorgefundene Zustand wieder herzustellen ist.

Before the beginning of any measure, the contracting parties will agree on the modalities of cleaning the building. In principle, the contractor will be responsible for cleaning those rooms exposed to the measures whereby the original state has to be restored.

§ 7

Unterauftragnehmer

Sub-contractor

- (1) Der AN darf sich zur Durchführung der Maßnahmen und für Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Anlagen der Unterstützung von Unterauftragnehmern bedienen. Die Beauftragung eines Unterauftragnehmers bedarf der Zustimmung des AG. Sie kann bei Nennung gewichtiger Gründe versagt werden.

The Contractor will be allowed to engage sub-contractors for carrying out the measures and for operating and maintaining of the installation. The engagement of a subcontractor requires the approval of the Municipality. In case of essential grounds this approval can be refused.



- (2) Der AN stellt sicher, dass sich seine Mitarbeiter sowie die Mitarbeiter von Unterauftragnehmern bei Anwesenheit im Gebäude der Europaschule jederzeit ausweisen können.
The Contractor will ensure that their own employees as well as those of the subcontractor can prove their identification at any time.

§ 8

Funktionsstörungen und Notfälle ***Malfunction and case of emergency***

- (1) AG und AN werden sich bei Störungen umgehend benachrichtigen, insbesondere wenn Teile der neuen Installationen oder der bestehenden Anlagen nicht funktionieren, oder eine Unterbrechung oder eine störungsbedingte Änderung der Energieversorgung vorliegt.
The contracting parties will immediately advise each other of malfunctions, especially if parts of the new installations or of the existing equipment are concerned or there is an interruption or an operational default in energy supply.

§ 9

Vertragsdauer ***Duration of Contract***

- (1) Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft. Die Vertragslaufzeit beginnt zum Jahresersten, der auf den Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien folgt. Die Ermittlung der eingesparten Energie- und Wasserkosten beginnt mit dem Jahr, in dem der Vertragsabschluss erfolgt.
The Agreement shall enter into force following the signature of all contracting parties. The term shall start on 1st January of the year following the signature of the contracting parties. The recording of saved costs for energy and water consumption shall start in the year of signing the contract.
- (2) Der Vertrag endet mit Ablauf des 20. Jahres der Vertragslaufzeit nach Inkrafttreten der vertraglichen Pflichten nach Absatz 1 dieses Paragraphen, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.
Without any separate notice of termination, the Agreement shall be terminated after the expiration of the 20th year after entering into force of the obligations under paragraph 1 of this article.



§ 10
Vergütung
Payment Conditions

- (1) Die gesamten projektbedingten Energie- und Wasserkosteneinsparungen werden über technische, betriebsbedingte und nutzerbedingte Maßnahmen erzielt und werden vom AN ermittelt. Dem AG sind die Berechnungen der Einsparungen vorzulegen. Der AN stellt dem AG die vorhandenen Bewertungsgrundlagen zur Verfügung.

All cost reductions for energy and water consumption will be achieved by technical and operational measures and will be identified by the contractor. The contractor will provide the Municipality with all calculations concerning cost reductions as well as with the applied basis of assessment.

- (2) Die Vergütung des AN innerhalb der ersten fünf Jahre erfolgt entsprechend der eingesparten Energie- und Wasserkosten. Die Vergütung errechnet sich für den Elektrizitätsbereich aus der Differenz zwischen der „baseline“ (Verbrauch in den Jahren 2002 und 2003) und den jeweiligen Verbrauchswerten des Abrechnungsjahres (Leistungsbezug und Stromverbrauch). Die Differenz wird mit den jeweils aktuellen Preisen multipliziert (incl. MWST sowie sonstiger Steuern und Abgaben). Die Vergütung versteht sich brutto. Die baseline wird für den Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch der Schule festgelegt.

Over the first five years, the Contractor will receive a remuneration according to the saved costs for energy and water consumption. Concerning electricity, the remuneration will be calculated on the basis of the difference between the baseline (consumption in 2002 and 2003) and the respective consumption values of the accounting year (supply and consumption). The difference will be multiplied by the respective current prices (incl. VAT and other tax and charges). Remuneration is liable for income tax. The baseline will be defined for the consumption of electricity, heating and water.

- (3) Dasselbe Verfahren wird für den Gas- und Wasserverbrauch angewendet. Der Berechnungsmodus ist in der Anlage 2 näher beschrieben und anhand einer Beispielrechnung verdeutlicht.
- The same procedure will be applied for gas and water consumption. Details regarding the accounting modus are to be found in Annex 2.*



- (4) Vom sechsten bis zum zwanzigsten Jahr wird dem AN ein **Mindestbetrag** vergütet, der der realisierten Energieeinsparung in der ersten Projektphase entspricht. Hierzu wird der Durchschnittswert der Energie- und Wassereinsparung des 3. bis 5. Vertragsjahres herangezogen. Der **Mindestwert** der Vergütung errechnet sich demnach nach der realisierten durchschnittlichen Energie- und Wassereinsparung in den einzelnen Verbrauchsbereichen, multipliziert mit den jeweiligen aktuellen Preisen. Einsparungen, die über dem Durchschnittswert (aus den Jahren drei bis fünf) liegen, werden vom AG an den AN vergütet. *From the sixth until the twentieth year the contractor will receive a **minimum amount**, which corresponds with the realized energy savings of the first project phase. The basis will be the average value of energy and water savings from the third to the fifth year. Thus, the **minimum remuneration** will be calculated on the basis of the realized average energy and water savings in the individual consumption sectors, multiplied with the respective current prices. The Municipality will remunerate the contractor for any savings exceeding the average value (regarding the years three to five).*
- (5) Weichen die Preise für Strom, Wärme und Wasser (jeweils gesamter Durchschnittspreis über ein Medium) gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2002 und 2003 nach unten ab, so wird für die Vergütung der Strom-, Wärme- und Wasserkosteneinsparung der jeweilige Durchschnittspreis aus den Jahren 2002 und 2003 herangezogen. *In case the prices for electricity, heating and water will be lower than the average value in 2002 and 2003 (total average price of each section), the remuneration will be calculated on the basis of the respective average price in the years 2002 and 2003.*



- (6) Die Schule wird in das Vergütungskonzept einbezogen. Die Schule erhält für ihre Teilnahme an dem Projekt eine Mindestvergütung von 1.000.-Euro pro Jahr. Dieser Betrag wird von dem zu vergütenden Betrag an den AN abgezogen. Die Vergütung der Schule erfolgt durch den AG. Wenn die jährliche Energie- und Wasserkosteneinsparung die in der im Emissionsprospekt enthaltenen Erfolgsvorschau (Anlage 5) dargelegten Werte für die Energie- und Wasserkosteneinsparung überschreitet, dann verpflichtet sich der AN zu einer Aufteilung des zusätzlichen Einsparerfolges wie folgt:

25% an die stillen Gesellschafter ,

25% an die Geschäftsführung der xyz (... Name des Contractors) sowie

25 % an die xyz (... Name der Schule) zusätzlich zu der oben vereinbarten jährlichen Mindestvergütung von 1.000 Euro.

Die restlichen 25% verbleiben bei dem AG.

The school will participate in the remuneration system. In return for its participation the school will receive a minimum remuneration of EUR1000 per year. This amount will be deducted from the amount payable to the Contractor. The Municipality will pay remuneration to the school. In case that the annual savings of costs for energy and water exceed the values as defined in the prospect of success (Annex 5), the Contractor will be obliged to split the additional savings as follows:

25% for the dormant partners

25% for the management board of xyz (... name of the contractor) and

25% for the xyz (... name of the school) in addition to the above mentioned minimum remuneration of EUR1000 per annum

The remaining 25% remain with the Municipality.

- (7) Die Energie- und Wasserkostensparnis wird in monatlichen Abschlagszahlungen an den AN überwiesen. Nach Durchführung der vertraglich festgelegten Maßnahmen beträgt die Abschlagszahlung für die Energiekosteneinsparung ab dem Jahr 2006 monatlich 8.000 Euro. Nach Vorlage aller Rechnungen eines Abrechnungsjahres erfolgt die jährliche Endabrechnung zwischen AG und AN, in der unter Anrechnung der geleisteten Abschlagszahlungen die tatsächliche vom AG an den AN zu leistende Jahreszahlung ermittelt wird. Für die Rumpffahre 2004 und 2005 wird vom AN zu Beginn des Jahres 2006 eine Abrechnung erstellt.

Auf der Basis der jährlichen Endabrechnung erfolgt die Festlegung der Abschlagszahlungen für das laufende Jahr. Die Summe der Abschlagszahlungen für das laufende Jahr darf den Betrag der Energiekosteneinsparung des Vorjahres nicht überschreiten.

The savings from energy and water reduction will be paid to the Contractor by monthly instalments. As from 2006, after termination of the contractual measures, the monthly instalments will amount to EUR 8000. In certain well-founded cases, the contracting partners can agree upon an adjustment of this amount. After presentation of all invoices of one accounting year, the annual final settlement between the contracting parties will be made, determining the actual annual amount payable to the contractor under consideration of the instalments already paid. At the beginning of 2006, the contractor will draw up a settlement of account for the basis years 2004 and 2005.



- (8) Die monatliche Rate ist jeweils am Ersten des Monats zur Zahlung fällig.
The monthly instalments are due on the first day of each calendar month.
- (9) Alle Zahlungen sind auf das Konto der xyz (... Name des Contractors, Kontonummer des Contractors, Institut, Bankleitzahl) zu leisten. Ein verbleibender Restbetrag der Jahresabrechnung ist spätestens innerhalb eines Monats nach Vorlage der Jahresabrechnung zu begleichen.
*The payments shall be made on xyz (...account no).
in the name of xyz (...Name of Contractor)
with xyz (... Name of the bank), bank identification code (...BIC) ...
Within one month after receipt of the final account the remaining amount has to be remitted.*

Bei Fristüberschreitung werden Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Leitzins der Europäischen Zentralbank berechnet.

Exceeding the deadline will be charged with interest for delay to the amount of 3% above the respective prime rate of the European Central Bank.

§ 11 Regelung zum Eigentumsübergang *Regulations for passage of title*

- (1) Das Eigentum der vom AN installierten Anlagen verbleibt unbeschadet der Vorschriften des BGB bei diesem, bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Der AG verwahrt das Eigentum des AN unentgeltlich.
All equipment installed by the Contractor remains their property until the end of the term, notwithstanding any provisions of the German Civil Code (BGB). The Municipality shall be entrusted with the gratuitous custody of the contractor's property.
- (2) Nach Ablauf der Vertragslaufzeit übergibt der AN alle installierten Anlagen sowie die zugehörige Software einschließlich der während der Vertragslaufzeit erarbeiteten Ergänzungen ohne weitere Vergütung in das Eigentum des AG. Diese Regelung gilt für alle Anlagen und zugehörigen Anlagenteile. Die Urheberrechte der Software gehen nicht auf den AG über.
On expiration of the term, the Contractor shall commit to the property of the Municipality all installations as well as the relevant software including all supplements gathered during the period of this agreement, without any additional remuneration. The copyright of the software will not be devolved upon the Municipality.
- (3) Die Anlagen sind in einem gepflegten und funktionssicheren Zustand dem AG zu übergeben. Dabei hat der AN den Nachweis einer unmittelbar vor der Übergabe durchgeführten Wartung der Photovoltaikanlage und des Blockheizkraftwerks zu erbringen.
All installations shall be given up to the Municipality in a well-maintained and functional condition. The contractor shall furnish proof that a preventive check of the photo-voltaic equipment and of the block-heating plant was carried out right before the takeover.
- (4) Sofern dies nicht bereits während der Vertragslaufzeit geschehen ist, wird der Nutzer vom AN in ausreichendem Umfang in die Bedienung der Anlagen eingewiesen. Bedienungs-, Wartungs- sowie andere notwendige Anweisungen sind dem AG zu übergeben.
The contractor shall instruct the user on the operating of the equipment, as far as this has not



been done during the contract period. Instructions on service, maintenance and other necessary instructions have to be submitted to the Municipality.

§ 12 Versicherung *Insurance*

- (1) Der Auftraggeber trägt das grundsätzliche Risiko für den laufenden Betrieb bei Verlust und Beschädigung durch Dritte nach der Abnahme. Diese Regelung gilt nicht für die Fotovoltaikanlage und das Blockheizkraftwerk, für die AN alle Risiken trägt.
After the takeover, the Municipality will bear the risk for the continuous operating in case of loss and damage caused by a third party. Unlike this provision, the Contractor will bear the risks for the photo-voltaic equipment and the heating power station.
- (2) Für Schadensersatzansprüche aus Personenschäden und Sachschäden aufgrund der vom AN gelieferten Fotovoltaikanlage bzw. Fotovoltaikanlagenteile schließt der AN eine Haftpflichtversicherung auf seine Kosten ab, deren Deckungssumme mindestens 5 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden beträgt. Der Abschluss der Haftpflichtversicherung ist vor Beginn der Arbeiten vorzuweisen. Außerdem lässt der AN die Solaranlage gegen Sachschäden im Rahmen einer Kaskoversicherung (inkl. Ertragsausfallversicherung) versichern.
The Contractor shall effect, at his own expenses, a liability insurance to cover claims for property damage and personal injuries arising from the photovoltaic equipment and parts of this equipment. Liability coverage must be at least 5 million EUR for personal injury and property damage. Before starting the installations under this Agreement, the Contractor will furnish proof that he has concluded a liability insurance. Besides the contractor will conclude a damage insurance for the solar plant to cover material damage, including loss of profit.
- (3) Die Haftung des AN für Folgeschäden, insbesondere Betriebsunterbrechungsschäden oder entgangener Gewinn, erfolgt im gesetzlich vorgesehenen Umfang.
The Contractor shall be liable, as regulated by law, for any consequential damage, in particular business interruption or loss of profit.

§ 13 Rechte bei Vertragsverletzungen, höhere Gewalt *Rights in case of default, force majeure*

- (1) Bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen durch den AG oder den AN oder aus wichtigem Grund kann dieser Vertrag durch Kündigung ohne Einhaltung von Kündigungsfristen beendet werden. Die Vertragsparteien können den Ersatz des ihnen entstandenen Schadens verlangen. Können sich AG und AN über die Höhe des entstandenen Schadens nicht einig werden, so werden sie die IHK xyz (... Stadt) anrufen und sich einem Schiedsspruch eines auf Vorschlag der IHK xyz (... Stadt) zu beauftragenden Sachverständigen unterwerfen.
The contract can be terminated without notice in case of serious defaults on account of either of the contracting parties or in case of important reasons. The contracting parties can require compensation for actual damage. In case the contracting parties cannot agree on the actual damage, they will contact the IHK xyz (... city) and accept the award of an arbitrator constituted by the IHK xyz (... city).



- (2) Die Verpflichtung der Vertragspartner aus diesem Vertrag ruhen insoweit und solange, wie ein Fall höherer Gewalt besteht. Fälle höherer Gewalt sind z.B. Naturereignisse, Verfügungen von höherer Hand, Streiks, Aussperrungen oder Vandalismus. Liegt bei einem Vertragspartner ein Fall von höherer Gewalt vor, so hat er den anderen Vertragspartner hierüber, sowie über die voraussichtliche Dauer des Eintritts höherer Gewalt unverzüglich zu unterrichten.

The binding commitments for the contracting parties will be suspended as far and as long as the event of force majeure continues. Events of force majeure include natural disasters, directions from a superior institution, strikes, lockouts or vandalism. In case that one of the contracting partners is faced with an event of force majeure, he shall immediately notify the other contracting partner on this event as well as on the estimated duration.

- (3) Schadensersatzansprüche des AN gegenüber dem AG bestehen bei höherer Gewalt nicht.

The Municipality cannot be held liable for damages linked with force majeure.

§ 14

Rechtsnachfolge Succession in title

- (1) Die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragsparteien.

All rights and liabilities of this term are equally valid for the respective successors of the contracting parties.

§ 15

Nebenabreden, salvatorische Klausel, Gerichtsstand Verbal Agreements, Severability Clause, Place of Jurisdiction

- (1) Mündliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.

Verbal agreements are not binding. This contract may be modified or amended only in writing.

- (2) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder undurchführbar werden, so berührt das die Wirksamkeit des Vertrages nicht. Die Vertragspartner werden sich bemühen, entsprechende Festlegungen zu treffen, die das angestrebte wirtschaftliche Ziel soweit wie möglich erreichen. Dies gilt auch für das Auffüllen von Vertragslücken.

If any provision in this Agreement is held invalid or unenforceable this will not effect the validity of the agreement as a whole. The parties agree to negotiate in good faith a valid, enforceable substitute provision that most nearly effects the parties' original intent to achieve the economic objective. This equally applies for the filling of any gaps in this Agreement.

- (3) Die Anlagen 1 bis 5 sind Vertragsbestandteil.

Annexes 1 to 5 are part of this Agreement.



- (4) Im Falle der Streitschlichtung durch einen von der IHK xyz (... Stadt) benannten Sachverständigen erkennen die Parteien den Schiedsspruch an. Entstehende Kosten werden den Parteien im Verhältnis ihres Obsiegens/Unterliegens nach den Grundsätzen der §§ 91 ff. ZPO durch Beschluss der IHK Köln auferlegt.

In case that any dispute or controversy will be settled by arbitration, conducted by an arbitrator appointed by the IHK xyz (... city), the parties will accept the arbitral award. The parties will be charged with the respective costs according to the relation of their winning or losing in compliance with the conditions set out in article 91 pp German Civil Code

- (5) Gerichtsstand ist xyz (...Stadt, Land) .

Place of jurisdiction is xyz (...city, country - where the jurisdiction is located).

Done at (City/ Country), the _____

Done at (City/ Country), the _____

The Municipality

The Contractor

(signature and stamp of organisation)

(signature and stamp of organisation)



Anlagen:

Annexes:

Anlage 1: Auflistung der energie- und kostensparenden Maßnahmen

Annex 1: Listing of the energy- and cost saving measures.

Anlage 2: Berechnungsmodus der eingesparten Energie- und Wasserkosten sowie Beispiele über die Abweichung von den Standard-Nutzungsbedingungen

Annex 2: Calculation mode of saved energy- and water costs as well as examples on differing standard terms of condition.

Anlage 3: Liste der Wartungsarbeiten

Annex 3: List of maintenance work.

Anlage 4: Sollwertvorgaben für Raumtemperaturen

Annex 4: Given value for room temperature

Anlage 5: Erfolgsvorschau aus dem Emissionsprospekt

Annex 5: Success-preview from the emissions prospect