

Uchwała NrXXXV/291/01
Rady Miejskiej Żyrardowa
z dnia31 maja 2001 r

w sprawie: ustanowienia kierunków działania Zarządu Miasta dotyczących zaopatrzenia Miasta w energię ciepłą.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr. 13, poz. 74z późn. zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

1. Rada Miejska uznaje, iż Zarząd Miasta powinien podjąć działania dotyczące opracowania planu modernizacji i rozbudowy obiektów energetycznych obsługujących lokalny system ciepłowniczy miasta, realizowanych i finansowanych ze środków prywatnych, w celu ograniczenia wzrostu cen energii cieplnej.
2. Rada Miejska akceptuje dotychczasowe działania Zarządu Miasta i uznaje za celowe wynegocjowanie i zawarcie umowy intencyjnej z firmą Access International Inc proponującą warunki zgodne z założeniami przyjętymi w ust.1.
3. Projekt Umowy, o której mowa w ust. 2 stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Żyrardowa
mgr Włodzisław Łyżanowski

UMOWA INTENCYJNA

Niniejsza Umowa, zawarta i ze skutkiem od dnia ____ 2001 r. pomiędzy ACCESS INTERNATIONAL, INC., spółką powołaną i istniejącą zgodnie z prawem stanu Nevada, U.S.A., z siedzibą pod adresem: 1130 Pineridge Drive, Reno, Nevada 89509, U.S.A. (dalej określaną jako „Developer”) oraz

MIASTEM ŻYRARDÓW, powołanym i istniejącym zgodnie z prawem polskim, z siedzibą pod adresem: pl. Jana Pawła II 1, 96-300 Żyrardów, Polska (dalej określanym jako „Gmina”) oraz

PRZEDSIĘBIORSTWEM ENERGETYKI CIEPLNEJ (PEC), przedsiębiorstwem ciepłowniczym powołanym zgodnie z prawem polskim, z siedzibą pod adresem: ul. Konarskiego 2, 96-300 Żyrardów, Polska (dalej określaną jako „Spółka”), przy czym Gmina wraz ze Spółką traktowane łącznie oraz Developer traktowany samodzielnie, określane są każde z osobna jako „Strona”, a wspólnie jako „Strony”.

ZWAŻYWSZY, ŻE Developer posiada potwierdzone osiągnięcia, doświadczenie, wiedzę i umiejętność w prowadzeniu szybko realizowanych inwestycji energetycznych typu BOOT (budowa, posiadanie, obsługa i przekazanie) finansowanych ze środków prywatnych na rynkach powstających;

ZWAŻYWSZY, że Gmina jest jedynym udziałowcem PEC, które dokonuje w Gminie wdrożenia jej planu lokalnego systemu ciepłowniczego;

ZWAŻYWSZY, ŻE Gmina wraz ze Spółką zainteresowane są opracowaniem planu modernizacji i rozbudowy obiektów energetycznych obsługujących jej lokalny system ciepłowniczy ("Przedsięwzięcie") w celu ograniczenia kosztu energii cieplnej wytwarzanej lub kupowanej przez Spółkę i rozprowadzanej swoim klientom;

ZWAŻYWSZY, ŻE w ramach tego planu Gmina zwróciła się do Developera z prośbą o udzielenie Gminie pomocy w przeprowadzeniu konsultacji i opracowaniu koncepcji, dzięki której Gmina będzie mogła osiągnąć cele określone w poprzednim punkcie niniejszej preambuły, (przy czym koncepcja wdrożenia Przedsięwzięcia umożliwiająca obniżenie kosztów energii cieplnej dla Spółki opisana jest w Aneksie A do niniejszej Umowy) oraz

ZWAŻYWSZY, ŻE Developer deklaruje chęć przyjscia Gminie i Spółce z pomocą i świadczenia swoich usług Gminie i Spółce bezpłatnie, na warunkach określonych w niniejszej Umowie.

A ZATEM, w uznaniu powyższego oraz wzajemnych zobowiązań i przyrzeczeń dalej ustalonych, Strony niniejszej Umowy uzgadniają, co następuje:

4. Okres obowiązywania

(a) Niniejsza Umowa wejdzie w życie z dniem podanym na wstępie, po podpisaniu jej przez obie Strony. Niniejsza Umowa będzie obowiązywać przez okres rozpoczynający się z wyżej wymienioną datą i trwający do rozwiązania niniejszej Umowy zgodnie z Rozdziałem 4(b) poniżej.

(b) O ile Strony nie sporządzą i nie podpiszą Kontraktu na Zakup Energii (PPA) przez okres sześciu miesięcy od daty wejścia w życie niniejszej Umowy lub takiej późniejszej daty, jaką Strony mogą uzgodnić na piśmie, każda ze Stron może wówczas wysłać drugiej stronie wypowiedzenie niniejszej Umowy z datą przypadającą trzydziści (30) dni po wysłaniu takiego wypowiedzenia. Niniejsza Umowa ulegnie rozwiązaniu o godzinie 17.00 (czasu miejscowego Gminy) takiego trzydziestego (30) dnia, chyba że Strony sporządzą i podpiszą Kontrakt na Zakup Energii (PPA) do takiej daty i godziny. Niniejsza Umowa pozostanie w pełnej mocy i skuteczności od daty jej wejścia w życie do daty takiego rozwiązania.

5. Ponoszenie kosztów przez Developera

(a) Gmina uznaje fakt, że Developer poniesie koszty w związku z wykonaniem niniejszej Umowy, w tym, lecz nie wyłącznie, koszty związane z badaniem instrumentów finansowych mogące zabezpieczyć banki przed ryzykiem związanym z zawieraniem umów z instancją gminną (w przeciwieństwie do ryzyka związanego z zawieraniem umów z instancją państwową), sporządzeniem odpowiedniej Umowy na Odbiór Energii dającą podstawę do stworzenia pakietu finansowego, wyborem Realizatora, negocjacją Kontraktu na Realizację związanego z Przedsięwzięciem, itp.

(b) Wykonanie lub rozwiązanie niniejszej Umowy nie spowoduje dla Gminy i Spółki jakichkolwiek ujemnych skutków finansowych.

6. Poufność

(a) Do celów niniejszej Umowy termin „Informacje Zastrzeżone” będzie się odnosił do wszystkich ustnych i pisemnych informacji gospodarczych, know-how, informacji technicznych, danych i informacji zastrzeżonych oraz wszelkich informacji będących własnością lub dotyczących Developera i jego filii, Realizatora oraz ich odnośnych przedsięwzięć i działalności, wraz ze wszystkimi ich kopiami, reprodukcjami, streszczeniami, analizami lub wypisami wykonanymi przez Gminę i Spółkę. Obejmie również wszelkie informacje przekazane przez takie osoby lub w ich imieniu, dotyczące opracowania planu modernizacji lub rozbudowy obiektów energetycznych obsługujących lokalny system ciepłowniczy Gminy, Umowy na Odbiór Energii oraz Kontraktu na Realizację.

(b) Za wyjątkiem przypadków określonych właściwymi przepisami prawa, Strony zachowają w tajemnicy, nie wykorzystają ani nie ujawnią żadnej stronie trzeciej jakichkolwiek Informacji Zastrzeżonych ani żadnych innych opartych na nich

każdej ze stron w niniejszym Rozdziale 9 ~~(a) nie są uzależnione~~ od jakichkolwiek zezwoleń wymaganych do wykonania Umowy na Odbiór Energii przez taką Stronę.

(b) Każda ze Stron uzyska i utrzyma na własny koszt w okresie obowiązywania niniejszej Umowy wszelkie zezwolenia, licencje i rejestracje jakiegokolwiek rodzaju, wymagane przez obowiązujące prawa i przepisy do wykonania ich obowiązków wynikających z niniejszej Umowy i na prośbę drugiej Strony niezwłocznie dostarczy drugiej Stronie ich odpisy lub niezwłocznie zawiadomi drugą Stronę na piśmie o jakimkolwiek niepowodzeniu w uzyskaniu lub utrzymaniu jakiegokolwiek takiego zezwolenia, licencji lub rejestracji.

10. Zawiadomienia

Wszelkie zawiadomienia, zrzeczenia się lub inne pisma wymagane lub dopuszczone niniejszą Umową będą przekazywane pocztą poleconą lub rejestrowaną (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru), telefaksem, kurierem lub osobiście, do którejkolwiek ze Stron pod adres tej Strony podany poniżej, lub pod taki inny adres, jaki Strona taka wyznaczy Stronie wysyłającej takie zawiadomienie lub inne pismo. Wszystkie zawiadomienia lub inne pisma będą uznane za doręczone z momentem otrzymania.

(a) Do Developera:

Access International Inc.
1130 Pineridge Drive
Reno, Nevada 89509, U.S.A.
Na ręce: Przewodniczący
Telefaks: 1.775.825 75 25

(b) Do Gminy:

Miasto Żyrardów
pl. Jana Pawła II 1
96-300 Żyrardów, Polska
Na ręce: Prezydent Miasta
Telefaks: 48.46.855 37 82

(c) Do Spółki

Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „Żyrardów” Sp. z o. o.
Ul. Konarskiego 2
96-300 Żyrardów
na ręce: Prezes Spółki
telefaks: 48.46.855.14.58

NA DOWÓD CZEGO Strony sporządziły i podpisały niniejszą Umowę przez swoich odpowiednio upoważnionych przedstawicieli w dniu wymienionym na początku.

Za ACCESS INTERNATIONAL, INC.

Podpis:

Tytuł:

Za MIASTO ŻYRARDÓW

Podpis:

Tytuł:

Za PEC

Podpis:

Tytuł:

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Żyrardowa

mgr Włodzisław Łysanowski

ANEKS A

Opis transakcji będącej przedmiotem Umowy Intencyjnej

Informacje wstępne

Konsorcjum międzynarodowych firm specjalizujących się w finansowaniu i realizacji inwestycji w zakresie budowy elektrociepłowni na rynkach wschodzących, reprezentowane przez Access International, zawarło partnerskie porozumienie z warszawską firmą Elektrim-Megadex.

Obaj partnerzy porozumienia zajmują się modernizacją lokalnych przedsiębiorstw ciepłowniczych w Polsce.

Modernizacja taka polega na budowie nowych, nowoczesnych, energooszczędnych i przyjaznych dla środowiska elektrociepłowni. Developer zabezpiecza w 100% finansowanie inwestycji, spłacając zaciągnięte kredyty przez okres 15 lat. Po zakończeniu piętnastoletniego okresu spłaty, Developer przekazuje obiekt Gminie za symboliczną opłatę jednego dolara amerykańskiego.

Powyższy sposób finansowania budowy nowych obiektów określany jest skrótem BOOT, od angielskich słów "Buduj", "Posiadaj", "Obsługuj" i "Przekazuj".

Najważniejsze elementy finansowania w systemie BOOT

Na pakiet finansowy typu BOOT składają się: kapitał akcyjny przedsięwzięcia oraz pożyczki bankowe. W większości przypadków 25–35% wartości inwestycji stanowi kapitał akcyjny, zaś pozostałe 75–65% to długoterminowe pożyczki (spłacane przez 10–12 lat) zaciągane przez Developera w bankach międzynarodowych specjalizujących się w finansowaniu tego rodzaju projektów.

Inwestorzy wnoszący kapitał akcyjny zakładają polską spółkę (o nazwie np. ELECTRO-THERMA Żyrardów, bądź innej), która będzie właścicielem nowego obiektu.

Jedynym zabezpieczeniem dla prywatnego kapitału akcyjnego oraz pożyczek stanowią spodziewane dochody z działalności obiektu. W tego rodzaju przedsięwzięciach, pozbawionych innych rodzajów gwarancji, banki udzielające pożyczek stawiają następujące ścisłe i dokładne wymagania:

- działalność obiektu musi być oparta o długoterminową umowę (15 lat) na sprzedaż swojego produktu (w tym przypadku energii cieplnej) po z góry ustalonych, stałych cenach; dochody z tej sprzedaży wykorzystywane są do obsługi przedsiębiorstwa, spłaty pożyczek i wypłaty dywidendy inwestorom, którzy wnieśli do przedsięwzięcia kapitał akcyjny;

- obiekt musi być budowany przez renomowaną, międzynarodową firmę realizującą obiekty pod klucz, aprobowaną przez pożyczkodawców; wykonawca inwestycji musi instalować nowoczesne wyposażenie zakupione u renomowanych wytwórców, również aprobowanych przez pożyczkodawców;
- wybudowany obiekt stanowi własność nowoutworzonej spółki ELECTRO – THERMA Żyrardów, która zajmie się również jego eksploatacją;
- sam obiekt stanowić będzie dodatkowe zabezpieczenie dla pożyczkodawców w okresie spłaty pożyczek, co oznacza, że nie może zostać zbyty przed całkowitym zwrotem zainwestowanych kwot;
- po upływie 15 lat inwestorzy sprzedadzą Gminie (lub innemu podmiotowi wskazanemu przez Gminę) 100% udziałów w spółce ELECTRO – THERMA Żyrardów za symboliczną kwotę jednego dolara amerykańskiego.

Wzajemne stosunki między Developerem, Gminą i PEC w ramach nowej inwestycji

Aby spełnić powyższe wymagania pożyczkodawców, musi dojść do zawarcia między Developerem z jednej strony, a Gminą i PEC z drugiej, długoterminowej Umowy na Odbiór Energii (ECC lub PPA), w ramach którego PEC będzie kupować od Developera energię ciepłą wytwarzaną przez nowy obiekt.

Umowa Intencyjna przewiduje sześciomiesięczny okres podczas którego Strony uzgodnią wszystkie szczegóły wyżej wymienionej Umowy na Odbiór Energii (ECC lub PPA), uwzględniając wyniki badań wykonanych w tym okresie przez Developera w kooperacji z Gminą i PEC. Badania te obejmą szczegółowe analizy wszystkich aspektów przedsięwzięcia, jak np. koncepcji technicznej, zagadnień prawno-administracyjnych itp. Przeprowadzenie tych analiz wiąże się z poważnymi nakładami, które Developer jest gotów ponieść, finansując wszelkie wymagane badania, tworzenie projektów kontraktów, jak też wszelkie inne niezbędne działania związane z realizacją przedsięwzięcia zakładając, że w przypadku spełnienia założeń zawartych w Umowie Intencyjnej, Strony podpiszą długoterminową Umowę na Odbiór Energii (ECC lub PPA).

Ze swojej strony zobowiązujemy się powołać polską spółkę wymaganą do realizacji przedsięwzięcia (ELECTRO – THERMA Żyrardów), w terminie najszybszym z możliwych po podpisaniu Umowy na Odbiór Energii (ECC lub PPA), wnieść do niej kapitał i w przyszłości zwiększać wysokość tego kapitału w miarę wzrostu wydatków związanych z realizacją przedsięwzięcia.

Gmina nie będzie ponosić żadnych wydatków w związku z przygotowaniem inwestycji i realizacją nowego obiektu.

Najważniejszą kwestią z punktu widzenia Gminy i PEC jest cena, jaką trzeba będzie płacić za jednostkę ciepła (GJ).

W ramach niniejszej Umowy Intencyjnej podjęliśmy zobowiązanie wobec Gminy, iż cena za GJ energii, jaką proponujemy w negocjacjach nie przekroczy dzisiejszego kosztu wytwarzania jednego GJ energii przez PEC, a najprawdopodobniej uda nam się zaproponować cenę niższą.

Ponadto, w przypadku Kontraktu na Zakup Energii (PPA), cena za GJ energii składać się będzie z dwóch elementów: (a) ceny paliwa, oraz (b) całej reszty. Nasza propozycja jest następująca:

(a) w okresie ważności PPA ceną paliwa byłaby powiązana z cenami rynkowymi, co oznacza, że jeśli cena rynkowa paliwa podrożeje w stosunku do ceny określonej w podpisanym PPA, to cena GJ energii zwiększy się proporcjonalnie, ale tylko w zakresie dotyczącym ceny paliwa. Podobnie, jeśli cena rynkowa paliwa spadnie w stosunku do ceny określonej w PPA, cena GJ energii obniży się w takim samym stopniu (również w zakresie dotyczącym ceny paliwa);

(b) pozostała część ceny za GJ energii pozostanie bez zmian (nie będąc w żaden sposób indeksowana) przez cały piętnastoletni okres ważności PPA.

W trakcie realizacji inwestycji finansowanych w systemie BOOT Developer zazwyczaj zatrudnia miejscowych pracowników, biorąc pod uwagę ich kwalifikacje, ceny i dostępność na rynku, oraz zleca wiele prac miejscowym podwykonawcom.

Przez pierwsze 15 lat nowy obiekt będzie stanowił własność grupy inwestorów sprawujących kontrolę nad spółką ELECTRO – THERMA Żyrardów, jako jej udziałowcy. Spółka ta będzie obsługiwać i utrzymywać obiekt zgodnie z wymaganiami pożyczkodawców. ELECTRO – THERMA Żyrardów, będąca nową spółką, będzie musiała zatrudnić kierownictwo, pracowników technicznych oraz personel obsługujący nowy obiekt.

Developer zamierza w pierwszej kolejności zatrudniać w ELECTRO – THERMA Żyrardów obecnych pracowników PEC, stosownie do ich kwalifikacji i w ilościach niezbędnych do wykonywania poszczególnych zadań. W efekcie takiego działania, pracownicy ci będą mogli pozostać na swoich stanowiskach również po przekazaniu Gminie spółki ELECTRO – THERMA Żyrardów, co nastąpi po upływie 15 lat od rozpoczęcia działalności obiektu.