

Produktvertrag Wärmelieferung

Berufswahlschule (BWS) Uster

Zwischen

Berufswahlschule (BWS) Uster
Rehbühlstrasse 2

CH-8610 Uster

nachfolgend **Kunde** genannt

vertreten kollektiv zu zweit durch

Herr / Frau xxx

und

Herr / Frau xxx

gemeinsam nachfolgend die Parteien genannt

Und

Energie Uster AG
Oberlandstrasse 78
CH-8610 Uster

nachfolgend **Contractor** genannt

vertreten kollektiv zu zweit durch

Herrn Bruno Modolo

und

Herrn Romeo Comino

Inhaltsverzeichnis

1	Gegenstand und Bestandteile des Vertrags	5
2	Vertragliche Hauptleistungen des Contractors	6
3	Vertragliche Hauptleistungen des Kunden.....	6
4	Eigentumsverhältnisse, Dienstbarkeiten, Bedienung und Zutritt	7
5	Wärmelieferung und -bezug / Wärmemessung / Abwärme	8
5.1	Spezifikation der Wärmelieferung	8
5.2	Änderungen der geschätzten jährlichen Wärmemenge	8
5.3	Messung des Wärmebezugs	9
5.4	Lieferunterbrüche	9
6	Preise Wärme	9
6.1	Preisgestaltung	9
6.1.1	Einmaliger Anschlussbeitrag	9
6.1.2	Periodische Vergütungen	10
6.1.3	Grundpreis	10
6.1.4	Arbeitspreis.....	11
6.2	Preisanpassungen.....	12
6.2.1	Information über Preisänderung	12
6.2.2	Ausserordentliche Preisanpassungen.....	13
7	Rechnungsstellung, Zahlungsbedingungen und Verzug	13
8	Termine	14
9	Haftung und Versicherung	14
9.1	Haftung	14
9.2	Versicherungen	15
10	Vertragsdauer und Beendigung des Vertrags	15
10.1	Beginn und Dauer.....	15
10.2	Ausserordentliche Vertragsauflösung	15
10.3	Folgen der Vertragsauflösung	16
11	Rechtsnachfolge.....	16
12	Schlussbestimmungen	17
12.1	Mitwirkungs- und Koordinationspflichten.....	17
12.2	Vertragsänderungen.....	17
12.3	Verhandlungsklausel	17
12.4	Mitteilungen, Kontaktstellen, Kommunikation	17
12.5	Salvatorische Klausel	18
12.6	Anwendbares Recht und Gerichtsstand.....	18

12.7	Ausfertigung	19
12.8	Anhänge	20

Präambel

Die **Energie Uster AG**, ist eine in der Energiestadt Uster verwurzelte Energielieferantin, welche bestrebt ist, die Ziele der kommunalen Energieplanung der Stadt Uster nach Möglichkeit umzusetzen.

Ein wichtiger Schritt hierzu ist die Realisation verschiedener nachhaltiger Energieversorgungssysteme in der Stadt Uster. Dabei ist vorgesehen, dass das Gebiet Uster Nord (Prioritätsgebiet P7) bestehend aus dem Spital, der Heime „Im Grund“, der Stiftung Wagerenhof sowie der Überbauung Talweg und noch weiteren Wärmebezügern durch den geplanten Wärmeverbund Uster Nord versorgt werden.

Basierend darauf hat die Energie Uster AG für das Gebiet Uster Nord ein Wärmeeerzeugungs-Konzept ausgearbeitet, welches einen Wärmeverbund mit Holzschnitzelfeuerung vorsieht. Die Energie Uster AG ist Investorin und Betreiberin des Wärmeverbundes und ist daher für den reibungslosen Betrieb des Gesamtsystems bis zu den definierten Übergabe- bzw. Abnahmestellen verantwortlich und übernimmt zu diesem Zweck und für eine optimale Synergienutzung die vollständige Wärmeproduktion und liefert die benötigte Wärmemenge (Nutzenergie für Heizwärme und Brauchwarmwasser) auf einem Temperaturniveau von bis zu 70°C an der sekundärseitigen Übergabestelle gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages.

Die Wärmeproduktion geschieht hauptsächlich durch eine Holzschnitzelfeuerung. Zur Abdeckung der Spitzenlast an kalten Wintertagen und zur Überbrückung von Ausfällen der Holzschnitzelanlagen wird unterstützend Gasheizungen eingesetzt. Die Anlagen zur Wärmeproduktion werden zu einem grossen Teil in einer Heizzentrale auf dem Areal des Spitals Uster installiert. Zusätzlich befindet sich ein kleinerer Gaskessel (Sommerkessel) in der Heizzentrale bei der Überbauung Talweg.

Gestützt darauf vereinbaren die Parteien was folgt:

1 Gegenstand und Bestandteile des Vertrags

Der vorliegende Produktvertrag Energie Contracting regelt die Bedingungen, zu denen der Contractor die Wärmeerzeugung übernimmt, dem Kunden Wärme an der vertraglichen Übergabestelle liefert und diese die Wärme vom Contractor für folgendes Objekt bezieht:

- Berufswahlschule (BWS) Uster (Parzelle Nr. B6474)

Neben der vorliegenden Vertragsurkunde bilden folgende Anhänge integrierende Bestandteile des Vertragsverhältnisses in nachstehender Reihenfolge:

- Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme
- Anhang 2 - Bestehende und geplante, anzuschliessende Gebäudeteile
- Anhang 3 - Konzeptschema Wärmeerzeugung
- Anhang 4 - Technische Anschlussbedingungen (TAB) der Energie Uster AG
- Anhang 5 - Fernwärmeleitung Erweiterung Rehbühl

Bei Widersprüchen geht der vorliegende Vertragstext den Anhängen vor. Bei Widersprüchen zwischen den Anhängen geht derjenige Anhang vor, welcher den Sachverhalt konkreter und detaillierter regelt.

Die Vertragsparteien bestätigen mit der Unterschrift des vorliegenden Vertrages gleichzeitig, dass sie im Besitz der obgenannten Vertragsbestandteile sind.

2 Vertragliche Hauptleistungen des Contractors

Der Contractor erbringt folgende Leistungen:

- Lieferung von Wärme während der Vertragsdauer (Ziff. 10.1) an der definierten Liefergrenze gemäss Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme und Anhang 2 - Bestehende und geplante, anzuschliessende Gebäudeteile mit der vom Kunden benötigten Heizwärme und Brauchwarmwasser (Wärmeenergie) gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages.
- Dauernde Bereithaltung der erforderlichen Wärmemenge an den Übergabestellen gemäss Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme und Anhang 2 - Bestehende und geplante, anzuschliessende Gebäudeteile und Zusicherung der maximalen Leistungen gemäss Ziff. 5.1.
- Erhaltung des einwandfreien Zustands sowie sorgfältigen und gesetzmässigen Betrieb der installierten technischen Einrichtungen. Insbesondere werden jeweils die geltenden und anwendbaren gesetzlichen Vorschriften der Luftreinhalteverordnung eingehalten.
- Wartung, Unterhalt und Betrieb der Anlage bis zur definierten Liefergrenze gemäss Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme und Anhang 2 - Bestehende und geplante, anzuschliessende Gebäudeteile. Kosten für den Betrieb, Unterhalt und Wärmezählung sind in den Wärmekosten (vgl. Ziff. 6.1) enthalten und werden dem Kunden gemäss Ziff. 7 in Rechnung gestellt.
- Abrechnung des Wärmeverbrauchs.
- Der Contractor kann seine Leistungen ganz oder teilweise auch durch eine Drittpartei erbringen lassen. Er bleibt dabei für die vertragsgemässe Erfüllung seiner Leistungen und der Leistungen der Leistungserbringenden Dritten vollständig verantwortlich.

3 Vertragliche Hauptleistungen des Kunden

Der Kunde erbringt folgende Leistungen:

- Der Kunde verpflichtet sich, sämtlichen im Rahmen dieses Vertrags benötigten eigenen Wärmebedarf (Raumwärme, Lüftung, Warmwasser etc.) durch Bezüge vom Contractor zu decken. Eine Weiterleitung an Dritte ist nur in Absprache und unter schriftlicher Einwilligung des Contractors gestattet. Der Kunde nimmt die Wärme mit ihren eigenen Anlagen ab der definierten Liefergrenze gemäss Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme und Anhang 2 - Bestehende und geplante, anzuschliessende Gebäudeteile entgegen.
- Der Kunde bezahlt die Vergütung an den Contractor für die Wärmebezüge gemäss Ziff. 6.1.
- Der Kunde trägt die Kosten für die Erstellung und Ersatz der Hausanlage (Sekundärnetz) gemäss Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme. Sie ist auch für die erforderlichen Bewilligungen auf eigene Kosten besorgt.

- Der Kunde trägt zudem die Kosten für die Anbindung der Hausanlage an der definierten Liefergrenze inklusive benötigten Baumeisterleistungen wie z.B. Aussparungen, Kernbohrungen etc. (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme).
- Der Betrieb und Unterhalt der Verteilung im Gebäude über die Hausanlage ab der Liefergrenze (Sekundärnetz) ist in der alleinigen Verantwortung des Kunden (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme).

4 Eigentumsverhältnisse, Dienstbarkeiten, Bedienung und Zutritt

Sämtliche vom Contractor im Rahmen des vorliegenden Vertrags erstellten Anlagen bis zu den Übergabe- und Liefergrenzen (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme und Anhang 3 - Konzeptschema Wärmeerzeugung) sowie die Messtechnik verbleiben im Eigentum des Contractors oder gegebenenfalls im Eigentum von berechtigten Dritten. Die vom Contractor erstellten Anlagen werden nicht Bestandteil des in Ziffer 1 genannten Grundstücks. Die Anlagen nach der Liefergrenze (Sekundärnetz) sowie die Gebäudehülle der Energiezentrale sind im Eigentum des Kunden. Die Parteien anerkennen ausdrücklich diese Eigentumsverhältnisse an den Anlagen.

Der Kunde stellt dem Contractor, die für die Erstellung und den Betrieb sowie den Unterhalt der Anlagen benötigten Räumlichkeiten, die erforderlichen Leitungstrassees sowie die Durchleitungsrechte gemäss separatem Dienstleistungsvertrag zur Verfügung. Der Kunde unterstützt den Contractor beim Abschluss der Dienstbarkeiten und erteilt ihm die notwendigen Vollmachten. Diese Dienstbarkeiten werden im Grundbuch je hälftig auf Kosten des Contractors und des Kunden eingetragen.

Die Bedienung der Anlage bis zur Liefergrenze (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme), erfolgt ausschliesslich durch den Contractor oder von ihm berechtigten Dritten. Der Kunde darf nur bei Gefahr oder auf ausdrückliche Aufforderung des Contractors Manipulationen an der Anlage vornehmen.

Die Vertragspartner sorgen dafür, dass die sich in ihrem jeweiligen Eigentum befindenden Anlagen nach dem heutigen Stand der Technik sowie aller jeweils gültigen und anwendbaren gesetzlichen Normen und Umweltvorschriften und unter Einhaltung der jeweils geltenden Sicherheitsvorschriften gewartet, dauernd in einwandfreiem Zustand gehalten und mit aller Sorgfalt betrieben werden.

Dem Contractor steht ein uneingeschränktes Zutrittsrecht zu den Anlagen, welche sich in der Hauszentrale (Sekundärnetz) befinden, zu. Ausser in Notfällen, wird der Kunde im Voraus darüber informiert. In Notfällen steht dem Contractor auch der Zutritt zu den Grundstücken und Räumlichkeiten zu, in denen sich andere Anlageteile des Kunden befinden.

Bauliche Veränderungen und Veränderungen an den technischen Einrichtungen, welche sich auf Bestand und Funktionalität der vom Contractor erstellten Anlagen auswirken, dürfen durch den Kunden nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Contractors vorgenommen werden.

5 Wärmelieferung und -bezug / Wärmemessung / Abwärme

5.1 Spezifikation der Wärmelieferung

Die Qualität der gelieferten Wärmeenergie hat ab Vertragslieferbeginn gemäss den heute geltenden Gesetzen und Ausführungsbestimmungen als mindestens 80% erneuerbare Energie zu sein. Wird diese Grenze unterschritten, hat der Contractor alles zu tun, um die Grenze so schnell wie möglich wieder einzuhalten. Vorbehalten bleiben Abweichungen aufgrund provisorischer Wärmelieferungen bzw. Notlieferungen sowie die Übergangsphase bis zur Inbetriebnahme des Wärmeverbundes.

Der Contractor liefert Wärme wie folgt (alle Zahlen in Bezug auf Endausbau):

Berufswahlschule (BWS) Uster

Erforderliche Anschlussleistung	220 kW Wärme
Geschätzte jährliche Wärmemenge	253 MWh/a Heizung und BWW
Temperatur Heizwärme an Kunde (Vorlauf sekundär bei Wärmeübergabe Kunde)	70 °C (es gelten die Bedingungen gemäss TAB Energie Uster AG)
Maximale Temperatur Rücklauf von Kunde (sekundärseitig)	45 °C (es gelten die Bedingungen gemäss TAB Energie Uster AG)
Maximale Anschlussleistung	220 kW

(HT= Hochtemperatur; NT Niedertemperatur)

Beginn Wärmelieferung ab Übergabestation **Berufswahlschule (BWS) Uster** gemäss Termine (siehe Ziff. 8).

5.2 Änderungen der geschätzten jährlichen Wärmemenge

Ändert sich der Bezug der geschätzten jährlichen Wärmemenge (siehe Ziff. 5.1) wesentlich und absehbar über einen längeren Zeitraum, beispielsweise durch energetische Gebäudesanierungen, Veränderungen am Gebäudevolumen, veränderte Nutzung oder ähnliches, kann jede Partei eine Neuverhandlung über den vereinbarten Arbeitspreis verlangen. Erkennt der Kunde, dass der jährliche geschätzte Wärmebezug sich wesentlich ändert, so macht er den Contractor unverzüglich darauf aufmerksam. Für diesen Fall besteht für beide Seiten die Möglichkeit Neuverhandlungen über den vereinbarten Arbeitspreis umgehend zu verlangen.

Soweit derartige Erweiterungen oder Änderungen nicht ohne dauernde bauliche Veränderungen an Gebäuden vorgenommen werden können, werden die Parteien darüber in guten Treuen Verhandlungen führen, mit dem Ziel, eine einvernehmliche Lösung zu finden. Scheitern diese Verhandlungen, ist der Contractor nicht zur Energielieferung über die gemäss diesem Vertrag als erwartet definierten Werte hinaus verpflichtet.

Eine wesentliche Änderung des geschätzten jährlichen Wärmebezugs bedeutet eine Änderung um mind. 20%. Die Änderung des Wärmebezugs berechtigt den Kunden jedoch nicht zu einer Herabsetzung des Grundpreises.

5.3 Messung des Wärmebezugs

Der Contractor misst den Wärmebezug des Kunden bei den Übergabestationen mit geeichten Messeinrichtungen nach den jeweils gültigen gesetzlichen Bestimmungen. Der Contractor liest die Messresultate normalerweise monatlich ab. Nach Ermessen des Contractors kann die Auslesung auch quartalsweise erfolgen.

Zweifelt der Kunde die Richtigkeit der Anzeige des Nutzenergiezählers an, so kann sie jederzeit die Prüfung des Zählers durch den Contractor oder ein amtlich ermächtigtes Prüfamtl verlangen. Die Kosten für von ihr veranlasste Prüfungen, die die Richtigkeit bestätigen, trägt der Kunde.

Ergibt die Prüfung des Nutzenergiezählers eine unzulässige Abweichung zur gesetzlich erlaubten Toleranz, so werden die Rechnungen dem Contractor entsprechend dem effektiven Energieverbrauch für denjenigen Zeitraum, auf den sich die Auswirkung der Abweichung nachweislich erstreckt, berichtigt, höchstens jedoch für die letzten fünf Jahre vor der Entdeckung der Abweichung. Ferner trägt der Contractor in diesem Falle die Kosten für die Prüfung der Messstelle.

Wegen Beanstandungen im Zusammenhang mit der Messung des Wärmebezugs darf die Bezahlung der unbestrittenen Rechnungsbeträge nicht verweigert werden.

5.4 Lieferunterbrüche

Die Wärmelieferung kann unterbrochen oder eingeschränkt werden bei Wartungs-, Instandstellung-, Revisions- und Erweiterungsarbeiten, sowie bei Betriebsstörungen und Versorgungsstörungen der Primärenergie, in allen Fällen unbedingter Notwendigkeit und aufgrund anderer Umstände, die ausserhalb des Einflussbereichs des Contractors liegen oder nicht mit zumutbaren Massnahmen verhindert werden können. Der Contractor verpflichtet sich, jede Unterbrechung und Unregelmässigkeit in der Wärmelieferung schnellstmöglich zu beheben. Voraussehbare Einschränkungen werden dem Kunden rechtzeitig angezeigt und sind so früh wie möglich mit dem Kunden zu koordinieren.

Spätestens nach Ablauf eines Unterbruchs von 48 Stunden am Stück stellt der Contractor die Wärmelieferung wieder sicher, notfalls mit einer mobilen Wärmeerzeugungsanlage. Hierzu stellt der Kunde einen geeigneten Standplatz kostenlos zur Verfügung. Der Standort wird zusammen mit dem Kunden definiert.

Der Contractor kann die Wärmelieferung sistieren, wenn und solange der Kunde wesentliche Bestimmungen des vorliegenden Vertrages trotz wiederholter schriftlicher Abmahnung verletzt oder trotz Abmahnung bei der Abwicklung dieses Vertrages gegen Gesetze verstösst. Die Sistierung der Nutzenergielieferung befreit den Kunden nicht von der Erfüllung seiner vertraglichen Verpflichtungen.

6 Preise Wärme

6.1 Preisgestaltung

6.1.1 Einmaliger Anschlussbeitrag

Neben den periodischen Vergütungen gemäss Ziff. 6.1.2ff. schuldet der Kunde dem Contractor einen einmaligen Anschlussbeitrag.

Der Anschlussbeitrag beträgt CHF 100.- pro kW Anschlussleistung (exkl. MWST).

Bei einer Anschlussleistung von total **220 kW** entspricht dies einem **Anschlussbeitrag von CHF 22'000.- (exkl. MWST)**.

Der einmalige Anschlussbeitrag wird fällig im Zeitpunkt der Bereitschaft des jeweiligen Anschlusses an der definierten Übergabestelle entsprechend der anteiligen Leistung gemäss diesem Vertrag (siehe Ziff. 5.1) und Termine gemäss Ziff. 8.

6.1.2 Periodische Vergütungen

Vergütung der Leistung des Contractors

Der Kunde schuldet dem Contractor für dessen Leistungen zusätzlich eine periodische Vergütung. Die Vergütung wird als Wärmepreis bezeichnet.

Bestandteile des Wärmepreises

Der Wärmepreis setzt sich aus folgenden zwei Bestandteilen zusammen:

- Dem Grundpreis gemäss Ziff. 6.1.3
- Dem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis gemäss Ziff. 6.1.4

$$\text{Wärmepreis} = \text{Grundpreis} + \text{Arbeitspreis}$$

	Einheit	Spezifikation
Grundpreis	[CHF/a]	Leistungskosten
Arbeitspreis	[CHF/a]	Energiekosten

Kosten für Hilfsenergie sind im Wärmepreis inbegriffen.

Gesetzliche Steuern und Abgaben

Die Preisberechnungen verstehen sich exkl. Mehrwertsteuer und grundsätzlich exkl. anderer Abgaben, ausgenommen der CO₂-Abgabe beim Arbeitspreis; die CO₂-Abgaben für Gas und Abgaben Strom gemäss Ziff. 6.1.4. mit Stand 01.01.2016 sind im Arbeitspreis bereits inbegriffen. Spätere Anpassungen der CO₂-Abgaben bleiben vorbehalten.

6.1.3 Grundpreis

Der Kunde hat im Rahmen dieser Bestimmung während der gesamten Vertragsdauer einen festen Grundpreis zu bezahlen. Der Grundpreis ist auch geschuldet, wenn während einer bestimmten Zeit keine Wärme bezogen wird.

Der Grundpreis bezieht sich auf den Landesindex der Konsumentenpreise im Juni des laufenden Jahres (LIK_i) und basiert auf dem Stand Dezember 2015 = 100 Punkte (LIK₀).

$$\text{Grundpreis} = \text{Anschlussleistung} \cdot \text{Leistungspreis} \cdot \frac{\text{LIK}_i}{\text{LIK}_0}$$

LIK_i	[--]	Landesindex der Konsumentenpreise am Stichtag 30. Juni des Abrechnungsjahres
LIK_0	[--]	Landesindex der Konsumentenpreise Basis Dezember 2015 = 100 Punkte

Der neue Grundpreis wird dem Kunden jeweils auf den 1. Juli eines jeden Jahres schriftlich mitgeteilt.

Basierend auf einem Leistungspreis von 150 CHF/kW und einer Anschlussleistung von insgesamt **220 kW** vereinbaren die Parteien folgenden Betrag als Grundpreis:

CHF 33'000.- / Jahr (exkl. MWST, exkl. allfälliger gesetzlicher Abgaben, Stand 1. Januar 2016)

Da die Preisbildung auf den getätigten Investitionen basiert, kann dieser Anfangspreis auch bei negativer Indexierung nicht unterschritten werden.

6.1.4 Arbeitspreis

Der Arbeitspreis für die gelieferte Wärme ist verbrauchsabhängig und wird aufgrund des bei dem Kunden gemessenen Wärmebezugs (in kWh) berechnet. Er wird gemäss periodischer Abrechnung des Contractors fällig.

Berechnungsbasis

Die Indexierung des Arbeitspreises orientiert sich an den Aufwendungen für die Energieerzeugung und Bereitstellung.

Berechnungsbasis

<i>Wärmepreis</i>	[CHF/kWh]	0.077	
<i>Strompreis (Basis)</i>	[CHF/kWh]	0.093	Tarifblatt Strom Netznutzungsebene 7 (400 V) Energie Uster AG, "meinstrom pro+" (400V) von Januar 2016 (exkl. MWST): 30% Hochtarif, 70% Niedertarif, inkl. Abgaben für Systemdienstleistung (SDL), KEV und Bundesabgabe zum Schutz der Gewässer und Fische.
<i>Gaspreis (Basis)</i>	[CHF/kWh]	0.068	Tarifblatt Gas für Kunden mit analogem Verbrauch, exkl. MWST, inkl. CO ₂ -Abgabe Stand vom 1. Januar 2016
<i>Holzpreis (Basis)</i>	[CHF/kWh]	0.045	Tarife Holzschnitzelversorgung Forstamt Stadt Uster vom 30. April 2016, exkl. MWST und exkl. allfälliger Entsorgungskosten für Holzasche, indexiert gemäss Preisindex Schnitzel von Holzenergie Schweiz Dezember 2005 = 100 (abrufbar unter www.holzenergie.ch)

		holzenergie/energieholz- richtpreise/preisindex-schnitzel.html)
--	--	--

Massgebend sind die jeweiligen allgemeinen, offiziellen Tarife für die Grundversorgung der Energie Uster AG ab dem Zeitpunkt der Gültigkeit aufgrund der Veröffentlichung bzw. Mitteilung. Die Veröffentlichung auf der Homepage der Energie Uster AG ist ausreichend.

Legende und Formel für die Berechnung des Arbeitspreises der Wärme

<i>QB</i>	Aktueller Wärmebezug (Nutzenergie) im Abrechnungsjahr in kWh
<i>WP</i>	Wärmepreis in CHF/kWh
<i>AS</i>	Anteil Strom an gesamter Wärmeerzeugung im Abrechnungsjahr in %
<i>SPa</i>	Aktueller Strompreis im Abrechnungsjahr in CHF/kWh (inkl. allfällige Wärmepumpe)
<i>AG</i>	Anteil Gas an gesamter Wärmeerzeugung im Abrechnungsjahr in %
<i>GPa</i>	Aktueller Gaspreis im Abrechnungsjahr in CHF/kWh
<i>AH</i>	Anteil Holz an gesamter Wärmeerzeugung im Abrechnungsjahr in %
<i>HPa</i>	Aktueller Holzpreis im Abrechnungsjahr in CHF/kWh
<i>AA</i>	Anteil genutzter Abwärme ab Kälteproduktion Spital Uster im Abrechnungsjahr in %
<i>LIK_i</i>	Landesindex der Konsumentenpreise am Stichtag 30. Juni des Abrechnungsjahres
<i>LIK₀</i>	Landesindex der Konsumentenpreise Basis Dezember 2015 = 100 Punkte

Formel:
$$Arbeitspreis = QB \cdot WP \cdot \left(AS \cdot \frac{SPa}{0.093} + AG \cdot \frac{GPa}{0.068} + AH \cdot \frac{HPa}{0.045} + AA \cdot \frac{LIK_i}{LIK_0} \right)$$

6.2 Preisanpassungen

6.2.1 Information über Preisänderung

Die Anpassung des Wärmepreises hat jeweils mindestens quartalsweise zu erfolgen.

Der Kunde erhält jährlich ein gültiges Preisblatt. Auf diesem Preisblatt werden der neue Grundpreis und der Arbeitspreis festgehalten, berechnet nach den vorgenannten Indexierungen, Tarifblättern bzw. Gründen für Preisanpassungen.

Grundsätzlich sind die Parteien bestrebt, sämtliche Aspekte der Preisgestaltung in offenen und transparenten Gesprächen zu lösen. Jede Partei ist berechtigt, die andere Partei schriftlich zu derartigen Gesprächen aufzufordern.

6.2.2 Ausserordentliche Preisanpassungen

Der Contractor behält sich vor, ausserordentliche Preisanpassungen zu vollziehen, sofern sich im Laufe der Erarbeitung des Bauprojekts gemäss SIA Phase 32 oder während des Betriebs preisrelevante Veränderung der Kosten inklusive Kapitalverzinsung ergeben. Der Contractor muss jede Preisanpassung gegenüber dem Kunden objektiv begründen. Es muss sich dabei um wesentliche, nicht voraussehbare Mehrkosten handeln.

Änderungen oder Einführung von Abgaben oder Gebühren (z.B. MWST, CO₂-Abgaben, Lenkungsabgaben) führen zur Anpassung der Preise. Solche werden insbesondere auch im Falle einer Preisreduktion an der Kunde weitergegeben. Die Anpassung der Preise infolge Änderung oder Einführungen von Abgaben oder Gebühren ist auf die Höhe der Veränderung der Abgaben oder Gebühren beschränkt.

7 Rechnungsstellung, Zahlungsbedingungen und Verzug

Während der Abrechnungsperiode hat der Kunde an den Wärmepreis grundsätzlich quartalsweise Akontozahlungen im Voraus zu leisten, deren Höhe vom Contractor aufgrund der zu erwarteten Abrechnungshöhe bestimmt wird.

Am Ende des Kalenderjahres werden auf Basis der Energiemessungen die aktuellen Anteile für Holz, Gas und Strom und allenfalls Abwärme berechnet (vgl. Preisformel Ziff. 6.1). Diese bilden zusammen mit den im Verlaufe des abgelaufenen Jahres jeweils geltenden Energiepreisen für Strom, Gas und Holz sowie dem Landesindex der Konsumenten für den Arbeitspreis im Zeitpunkt der Abrechnung die Grundlage für die definitive Abrechnung.

Vorbehalten bleiben monatliche oder quartalsweise Rechnungsstellung durch den Contractor basierend auf dem effektiven Wärmebezug durch den Kunden sowie den geltenden Energiepreisen für Strom, Gas und Holz sowie dem Landesindex der Konsumenten im Zeitpunkt der Rechnungsstellung.

Alle in diesem Vertrag genannten Geldbeträge verstehen sich ohne Mehrwertsteuer oder andere Abgaben inkl. Lenkungssteuern, ausgenommen der CO₂-Abgabe auf Gas und Abgaben auf Strom, welche im Arbeitspreis (vgl. Ziff. 6.1.4) bereits mit dem Stand 01.01.2016 inbegriffen sind. Die Mehrwertsteuer oder andere Abgaben inkl. Lenkungssteuern werden zum jeweils gültigen Steuersatz im Zeitpunkt der Fälligkeit der einzelnen Zahlung berechnet und sind zusätzlich zur Zahlung zu erbringen.

Rechnungen des Contractors sind innert 30 Tagen ab Fakturadatum zu begleichen. Stichtag ist jeweils der letzte Tag der Abrechnungsperiode. Fallen der Vertragsbeginn und das Vertragsende mitten in ein Quartal, beziehungsweise mitten in einen Monat, ist der Grundpreis im entsprechenden Quartal beziehungsweise Monat pro rata temporis geschuldet.

Bei Nichtbegleichung von Rechnungen gerät der Kunde nach Ablauf der Zahlungsfrist mit einmaliger Mahnung durch den Contractor in Verzug. Für ausstehende Rechnungsbeträge kann der Contractor Mahnungskosten von CHF 30.00 exkl. MwSt. sowie Verzugszinsen von 5% p.a. in Rechnung stellen.

Ist der Kunde in Verzug, kann der Contractor nach vorheriger Mahnung und schriftlicher Anzeige die Wärmelieferung reduzieren oder einstellen, bis die offenen Rechnungen beglichen sind. Die Einstellung der Nutzenergielieferung befreit der Kunde nicht von der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.

Ist der Kunde mehr als drei Monate in Verzug, kann der Contractor diesen Vertrag auf das Ende des laufenden Monats kündigen. Es kommt Ziffer 10.2 zur Anwendung.

8 Termine

Die Termine für die wichtigsten vertraglichen Eckpunkte sind wie folgt:

- Anschlusszusage für die total abgesetzte Energie gemäss Ziffer 10.1 mit Siedlung Rehbühl und Berufswahlschule (BWS) Uster sowie allfälligen Dritten mit Wärmebezug von der geplanten Fernwärmeleitung Erweiterung Rehbühl (vgl. Anhang 5) spätestens 31.03.2021
- Entscheid notwendiger Organe und rechtskräftige Baubewilligungen für Neubauten Siedlung Rehbühl und Berufswahlschule (BWS) Uster. Da bis zum genannten Zeitpunkt allenfalls für die Berufswahlschule (BWS) Uster noch keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen wird, muss mindestens ein Realisierungsentscheid für den Heizungsersatz im BWS Bestandsbau durch einen Anschluss an den Wärmeverbund vorliegen. spätestens 31.03.2021
- Baubewilligung, Durchleitungsrechte und Dienstbarkeiten für Fernwärmeleitung Erweiterung Rehbühl spätestens 31.03.2021
(Realisierungszeitraum für Erschliessung mindestens 12 Monate)
- Start Wärmelieferung frühestens 31.03.2023
 - Übergabestation Siedlung Rehbühl
 - Übergabestation Berufswahlschule (BWS) Uster

9 Haftung und Versicherung

9.1 Haftung

Der Contractor trägt das Betriebsrisiko sowie die Haftpflicht für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen bis zu den Übergabe- und Liefergrenzen (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme) sowie für sämtliche in seinem Eigentum verbleibenden Einrichtungen und Anlagen.

Der Kunde trägt das Betriebsrisiko sowie die Haftpflicht für den Betrieb und Unterhalt der Anlagen vor und nach den Übergabe- und Liefergrenzen (vgl. Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme) sowie für die Gebäude in ihrem Eigentum.

Jede Partei hat von sich aus alle notwendigen Vorkehrungen zu treffen, um in ihren Anlagen Schäden oder Unfälle zu vermeiden, die durch den Betrieb ihrer Anlagen und der Anlagen der anderen Partei entstehen können. Massgebend ist der Stand der Technik im Zeitpunkt der Erstellung sowie die anwendbaren gesetzlichen Normen und weitere anwendbaren Sicherheitsvorschriften.

Sämtliche Rechte und Rechtsbehelfe des Kunden sowie jegliche Haftung des Contractors, inkl. jene für Folgeschäden werden wegbedungen bzw. ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Vorübergehende Einschränkungen, zu denen der Contractor aufgrund von Ziffer 5.4 oder einer anderen vertraglichen Bestimmung berechtigt ist, gelten nicht als Vertragsverletzungen oder Versorgungsstörungen, für welche der Contractor haften würde.

Macht ein Dritter Ansprüche gegen eine der Vertragsparteien geltend, welche aus der gehörigen Erfüllung der vertraglichen Pflichten oder Ausübung der vertraglichen Rechte einer Partei entstanden sind, hält die andere Vertragspartei die in Anspruch genommene Vertragspartei schadlos. Wird eine der Parteien von einem Dritten in Anspruch genommen für eine Haftung, welche nach diesem Vertrag durch die andere Partei übernommen werden muss, verpflichtet sich die andere Partei zum Eintritt in das Verfahren mit dem Dritten und zur Übernahme sämtlicher der anderen Partei durch den Anspruch des Dritten entstandenen Kosten.

Eine Haftung bei Ereignissen höherer Gewalt, wie Krieg oder kriegsähnlichen Zustände, innere Unruhen, Streiks, Sabotage, Naturereignisse, Explosionen, usw. ist in jedem Fall ausgeschlossen.

9.2 Versicherungen

Der Kunde nimmt zur Kenntnis, dass der Contractor für Betriebsausfälle nicht versichert ist. Für Sach- und Personenschäden haben beide Parteien eine Betriebshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Sie sind auf Verlangen der Gegenpartei bereit die entsprechende Versicherungspolice mit Bedingungen zur Kenntnis zu bringen.

10 Vertragsdauer und Beendigung des Vertrags

10.1 Beginn und Dauer

Dieser Produktvertrag kommt mit gegenseitiger Unterzeichnung zustande.

Die Wärmelieferungs- und Bezugspflicht beginnt mit Beginn Wärmelieferung ab Wärmeverbund gemäss Termine Ziff. 8 für die Berufswahlschule (BWS) Uster. Der Vertrag dauert fest 25 Jahre ab dem Datum des auf den Beginn der Wärmelieferung folgenden Monatsersten und ist während dieser Laufzeit nicht ordentlich kündbar.

Der Produktvertrag verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht durch eine der beiden Parteien, unter Einhaltung der Frist von 12 Monaten vor Ablauf der 25-jährigen Vertragsdauer oder einer fünfjährigen Verlängerung, schriftlich gekündigt wird. Der Vertrag endet auch ohne Kündigung durch eine Partei spätestens nach einer Laufzeit von insgesamt 80 Jahren ab Beginn der Wärmelieferungs- und Bezugspflicht.

Dieser Produktvertrag tritt unter der aufschiebenden Bedingung in Kraft, dass bis am 31.03.2021 verbindliche Zusagen sämtlicher der folgenden Kunden mit der unten aufgeführten total abgesetzten Energie (Anschlussleistung und Wärmemenge) über den Anschluss an den Wärmeverbund vorliegen:

Kunden / Liegenschaften	Anschlussleistung kW	Wärmemenge MWh/a
Siedlung Rehbühl	120	254
Berufswahlschule (BWS) Uster	220	253
Total abgesetzte Energie (max. Abweichung von -10% zulässig)	340 (300)	507 (456)

Weiter tritt der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung in Kraft, dass die nötigen Realisierungsentscheide der zuständigen Organe der Siedlung Rehbühl und Berufswahlschule (BWS) Uster sowie der Energie Uster AG und alle dazu notwendige Baugenehmigungen für die Siedlung

Rehbühl und Berufswahlschule (BWS) Uster über deren Neubauprojekte bzw. für die Berufswahlschule (BWS) Uster mindestens die notwendigen Realisierungsentscheide für den Ersatz der bestehenden Heizung (BWS Bestandsbau) durch den Anschluss an den Wärmeverbund bis 31.03.2021 vorliegen. Sollten die entsprechenden Entscheide und die rechtskräftigen Baubewilligungen bis 28.02.2021 nicht erteilt worden sein, versuchen die Parteien gemeinsam eine Lösung zu finden, welche diesem Vertrag so gut wie möglich entspricht. Sollte eine solche Lösung bis 31.12.2021 nicht neu vereinbart sein und die Voraussetzungen für den Anschluss der Kunden definitiv nicht geschaffen sein, so fällt der Vertrag ohne weiteres dahin.

Der Vertrag tritt ferner unter der aufschiebenden Bedingung in Kraft, dass für die neu zu erstellende Fernwärmeleitung ab Knotenpunkt Asyl-/Wagerenstrasse bis zur Liefergrenze (vgl. Anhang 5 - Fernwärmeleitung Erweiterung Rehbühl) die notwendigen Baubewilligungen, Durchleitungsrechte und Dienstbarkeiten vorliegen. Sollten die entsprechenden Baubewilligungen, Durchleitungsrechte und Dienstbarkeiten bis 31.03.2021 nicht erteilt worden sein, versuchen die Parteien gemeinsam eine Lösung zu finden, welche diesem Vertrag so gut wie möglich entspricht. Sollte eine solche Lösung bis 31.12.2021 nicht neu vereinbart sein und die Voraussetzungen für den Bau der Fernwärmeleitung definitiv nicht geschaffen sein, so fällt der Vertrag ohne weiteres dahin.

Beim Dahinfallen des Vertrages tragen die Parteien die bei Ihnen anfallenden Kosten selbst und haben gegenüber der Gegenpartei keinerlei Ansprüche auf Entschädigung, es sei denn eine Partei habe die Verzögerung grobfahrlässig verschuldet.

10.2 Ausserordentliche Vertragsauflösung

Die Vertragsparteien haben das Recht, den vorliegenden Vertrag aus wichtigen Gründen mit einer Frist von 90 Tagen auf Monatsende zu kündigen. Als wichtiger Grund gilt grundsätzlich jeder Umstand, bei dessen Vorhandensein dem Kündigenden nach Treu und Glauben die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann, insbesondere, wenn die andere Vertragspartei nach vorgängiger schriftlicher Androhung der Vertragsauflösung und nach Ansetzen einer angemessenen Nachfrist wesentliche vertragliche Verpflichtungen nicht erfüllt.

Bei wichtigen Gründen, welche sich direkt oder indirekt aus Problemen technischer Natur ergeben, verpflichten sich die Parteien, diese vorab auf dem Weg gemeinsamer Verhandlungen zu lösen. Bei deren Scheitern ist ein Chefgespräch durchzuführen und eine angemessene Behebungszeit einzuräumen, bevor 10.2 Abs. I zur Anwendung gelangt.

10.3 Folgen der Vertragsauflösung

Wenn nicht anders vereinbart oder gesetzlich bestimmt, trägt jede Partei die Folgen einer Vertragsauflösung selbst.

11 Rechtsnachfolge

Die Parteien verpflichten sich, die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden und die andere Partei im Falle von Rechtsnachfolgen so früh als möglich zu informieren.

Der Kunde verpflichtet sich überdies, die aus diesem Vertrag resultierenden Rechte und Pflichten bei einem Eigentumsübergang der von diesem Vertrag betroffenen Liegenschaft oder Teilen davon, oder bei der Einräumung von Nutzungsrechten daran, an den neuen Eigentümer oder Nutzungsberechtigten zu überbinden und dem Contractor die entsprechende Änderung schriftlich und unter Angabe des

Übergangzeitpunkts voranzukündigen sowie das Eigentum an dieser Liegenschaft nur an zur Übernahme dieser Rechte und Pflichten befähigten Person zu übertragen.

Die bisherige Eigentümerin bleibt in jedem Fall gebunden und trägt sämtliche Kosten gemäss diesem Vertrag bis sämtliche Rechte und Pflichten dem Rechtsnachfolger überbunden sind.

12 Schlussbestimmungen

12.1 Mitwirkungs- und Koordinationspflichten

Kunde und Contractor stellen sich gegenseitig rechtzeitig sämtliche für die Planung, Erstellung und Unterhalt der Anlagen zur Nutzung der Wärme erforderlichen Informationen und Dokumente zur Verfügung.

Die Vertragsparteien melden sich gegenseitig allfällige Unterbrüche ihrer Anlagen infolge Störungen, Revisionen oder Sanierungen etc. unverzüglich.

12.2 Vertragsänderungen

Allfällige Ergänzungen und Änderungen dieses Vertrages oder seiner Bestandteile und Anhänge bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform und sind von beiden Parteien zu unterzeichnen. Dies gilt insbesondere auch für diese Schriftformklausel.

Die jährlichen Preisanpassungen und Informationen über den neuen Preis im Preisblatt stellen keine Vertragsänderungen dar, sondern richten sich nach den in diesem Vertrag vereinbarten Indexierungen bzw. Tarifen.

12.3 Verhandlungsklausel

Wenn sich die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Vertrag zustande gekommen ist, in unvorhersehbarer Weise massgeblich und dauerhaft verändern, so dass einer Vertragspartei das Festhalten am Vertrag nach Treu und Glauben nicht mehr zugemutet werden kann, haben die Parteien Anspruch darauf, dass der Vertrag entsprechend den geänderten Verhältnissen angepasst wird.

Die Parteien verpflichten sich, im Rahmen des Zumutbaren alles zu unternehmen, um die generellen und geänderten Vertragsbedingungen in kürzester Zeit wieder erfüllen zu können, in einer Art und Weise, welche der ursprünglichen Absicht der Vertragsparteien am nächsten kommt.

12.4 Mitteilungen, Kontaktstellen, Kommunikation

Jede Vertragspartei stellt der anderen diejenigen Informationen zur Verfügung, welche in guten Treuen für die Zwecke des Vertrages verlangt werden können.

Mitteilungen, welche den vorliegenden Vertrag betreffen, stellen die Vertragsparteien an folgende Adresse zu:

- Berufswahlschule (BWS) Uster

XXXX

XXXXXXXXX

8610 Uster

Tel.: 044 xxx xx xx

- Kontakt Energie Uster AG:

Energie Uster AG

Romeo Comino

Oberlandstrasse 78

Postfach 432

8610 Uster

Tel.: 044 905 18 18

12.5 Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Regelungen dieser Vereinbarung nichtig oder unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, anstelle der nichtigen oder unwirksamen Bestimmungen unverzüglich eine neue Regelung zu treffen, die dem Sinn und Zweck der nichtigen oder unwirksamen Bestimmung in rechtlich wirksamer Weise am nächsten kommt. Diese Regelung gilt sinngemäss auch für Vertragslücken.

12.6 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Produktvertrag untersteht ausschliesslich schweizerischem materiellem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus der vorliegenden Vereinbarung ist Uster.

Während der Dauer allfälliger Streitigkeiten bleiben die Pflichten zur Wärmelieferung und der Wärmeabnahme sowie Bezahlung uneingeschränkt bestehen.

12.7 Ausfertigung

Dieser Produktvertrag wird in zwei Originalexemplaren ausgefertigt. Der Contractor und der Kunde erhalten je ein Originalexemplar.

Uster den,

Berufswahlschule (BWS) Uster

.....
XXXX

.....
XXXX

Uster den,

Energie Uster AG

.....
Bruno Modolo
Vorsitzender der Geschäftsleitung

.....
Romeo Comino
Mitglied der Geschäftsleitung

12.8 Anhänge

Anhang 1 - Prinzipschema Hausanschluss Wärme

Anhang 2 - Bestehende und geplante, anzuschliessende Gebäudeteile

Anhang 3 - Konzeptschema Wärmeerzeugung

Anhang 4 - Technische Anschlussbedingungen (TAB) der Energie Uster AG

Anhang 5 - Fernwärmeleitung Erweiterung Rehbühl