

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 18/2016 Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego z dnia 15.06.2016r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA

HALA CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA) zlokalizowana przy ul. Olszewskiego 20, 25-663 Kielce.

I. ZAKRES STOSOWANIA

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów za media w lokalach użytkowych zlokalizowanych w Hali Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach, należących do Gminy Kielce w imieniu, której budynkiem zarządza Kielecki Park Technologiczny.
2. Przepisy niniejszego Regulaminu obowiązują od dnia 01.07.2016 r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Pojęcia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:

- 1.1. KPT – Kielecki Park Technologiczny.
- 1.2. Lokal użytkowy – segment lub moduł zlokalizowany w hali.
- 1.3. Użytkownik lokalu - najemca lokalu użytkowego, na podstawie aktualnej umowy najmu.
- 1.4. Powierzchnia lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Rozumie się przez to pomieszczenia, w których zainstalowane są grzejniki c.o., a także pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., wchodzące w skład lokalu np. korytarz, szatnie, umywalnie, toalety, itp.
- 1.5. Media – ciepła woda (c.w.u.), zimna woda (z.w.u.), ścieki, centralne ogrzewanie (c.o.), energia elektryczna, odpady komunalne.
- 1.6. Liczniki – liczniki energii elektrycznej, ciepłomierze, wodomierze.
- 1.7. Części wspólne - pomieszczenia i ciągi komunikacyjne tj. hol główny, pomieszczenia techniczne, kotłownia, węzeł cieplny (wymyennikownia), rozdzielnia elektryczna główna, łączniki antresoli.
- 1.8. Osoba świadcząca prace w lokalu użytkowym – jest to osoba fizyczna, która świadczy pracę w najętym lokalu niezależnie od formy zatrudnienia na jednej zmianie.
- 1.9. Sprzedawca – dostawca mediów i operator systemu dystrybucyjnego na podstawie zawartej umowy z KPT.
- 1.10. GPZ-15 – punkt poboru energii elektrycznej od operatora ze stacji 6kV będący zasilaniem podstawowym dla Hali Roma i Budynku OULU zlokalizowanych przy ul. Olszewskiego 20 i 21.
- 1.11. GPZ-25 – punkt poboru energii elektrycznej od operatora ze stacji 6kV będący zasilaniem rezerwowym dla Hali Roma i Budynku OULU zlokalizowanych przy ul. Olszewskiego 20 i 21.
- 1.12. Węzeł c.w.u. – zespół urządzeń wspomagający podgrzewanie ciepłej wody użytkowej w okresie grzewczym z sieci centralnego ogrzewania poprzez wymiennik.
- 1.13. Miesiąc rozliczeniowy – przedział czasowy będący miesiącem kalendarzowym, za który wykonywane jest rozliczenie mediów.

2. Media wymienione w ppkt. 1.5. pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali zlokalizowanych w hali Roma.
3. Rozliczeń kosztów za media dokonuje się w oparciu o system istniejących urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych, ustalonego ryczałtu lub w inny sposób wskazany w niniejszym Regulaminie chyba że umowa najmu stanowi inaczej.
4. Koszty za media dla każdego wynajmowanego lokalu rozliczane są w okresach miesięcznych.
5. Rozliczeń dokonuje KPT samodzielnie lub przy pomocy wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy.
6. Odczyty z liczników dokonują pracownicy KPT lub pracownicy wynajęci ze wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy. Odczyty dokonywane są w ostatni dzień każdego miesiąca.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA DLA HALI

1. Rozliczania kosztów energii cieplnej (c.o.).
 - 1.1. Miesięczne rozliczenie najemców z kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest na podstawie obowiązujących opłat zgodnie z fakturami dostarczonymi przez sprzedawcę energii cieplnej (PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.) – załącznik nr 1.
 - 1.2. Rozliczenie miesięcznych kosztów za Centralne ogrzewanie następuje według wskazań urządzeń pomiarowych oraz powierzchni hali (powierzchnia modułów i części wspólnych).
 - 1.3. Najemca ponosi koszty C.O. za wynajmowany lokal będące sumą kosztów zmiennych i stałych. Koszty stałe naliczone są dla każdego miesiąca natomiast koszty zmienne tylko w okresie grzewczym.

$$K = K_s + K_z$$

K – koszty za centralne ogrzewanie dla wynajmowanego lokalu użytkowego (zmienne, stałe oraz opłaty za nośnik ciepła),

K_s – suma kosztów stałych dla wynajmowanego modułu w tym za nośnik ciepła,

K_z – suma kosztów zmiennych dla wynajmowanego modułu.

- a) Udział lokalu według którego lokator partycypuje w kosztach centralnego ogrzewania części wspólnych wyliczany jest według poniższego wzoru.

$$U = \frac{L}{M}$$

U – współczynnik określający udział lokalu w częściach wspólnych,

L – powierzchnia lokalu,

M – powierzchnia łączna wszystkich modułów (parter i antresole).

- b) W skład kosztów stałych wchodzi opłata za moc zamówioną tj. opłata stała za moc zamówioną oraz opłata stała przesyłowa. Powyższe opłaty naliczane są wg. mocy zamówionej i obowiązującej stawki. W przypadku niepełnego miesiąca najmu najemca ponosi opłaty stałe proporcjonalnie do wynajmowanych dni (ilość dni najmu/ilość dni w miesiącu). Opłaty za nośnik ciepła naliczane są w przypadku gdy zaistnieje potrzeba uzupełnienia ubytków wody w instalacji z sieci głównej (proporcjonalnie na podstawie powierzchni lokali). W przypadku niepełnego miesiąca najmu najemca ponosi opłaty za nośnik ciepła proporcjonalnie do wynajmowanych dni (ilość dni najmu/ilość dni w miesiącu). Rozliczenie lokalu użytkowego z kosztów stałych oraz z opłat za nośnik ciepła wykonywane jest zgodnie poniższym wzorem.

$$Ks = (Pm + Pu) \times Kj \times N$$

Pu – powierzchnia część wspólnych wg. przydzielonego udziału do modułu,

$$Pu = U \times Pw$$

Pw – wielkość powierzchni wspólnej hali (m^2),

N – niepełny okres najmu w miesiącu $N < 1$ (w przypadku pełnego okresu najmu $N=1$),

Pm – powierzchnia modułu (m^2),

Kj – koszty stałe w tym za nośnik ciepła za $1 m^2$ powierzchni grzewczej (wyliczono na podstawie faktury PGE).

Kj = opłaty stałe dla hali w tym za nośnik ciepła/powierzchnia hali Roma

- c) W skład kosztów zmiennych wchodzi opłata za zużycie energii cieplnej GJ tj. opłata za zużycie 1GJ oraz opłata zmienna przesyłowa za 1GJ. Powyższe opłaty naliczane są według wskazań ciepłomierzy i obowiązującej stawki. Dla niepełnego miesiąca najmu najemca ponosi opłaty wg. wskazań ciepłomierzy dla wynajmowanego lokalu od dnia przekazania modułu. Najemca partycypuje w kosztach zmiennych generowanych przez części wspólne oraz węzeł c.w.u. według przyporządkowanego udziału (U) do modułu. W przypadku niepełnego miesiąca najmu partycypacja w kosztach zmiennych obliczana jest jako iloczyn zużycia wg. przydzielonego udziału oraz niepełnego okresu najmu (proporcjonalnie do wynajmowanych dni w miesiącu).

$$Kz = [Z + (Zm \times N)] \times Kp$$

Zp – zużycie energii cieplnej przez części wspólne hali oraz węzeł ciepłej wody użytkowej,
 Zm - Zużycie energii cieplnej dla części wspólnych oraz węzeł cieplny wg. przydzielonego udziału do modułu,

$$Zm = U \times Zp$$

Z - zużycie energii cieplnej przez wynajmowany moduł,

Kp – koszt przesyłu i zużycie jednego GJ (wyliczono na podstawie faktury PGE).

Kp = opłata za zużycie 1GJ + opłata zmienna za przesył 1G


3

2. Rozliczania kosztów energii elektrycznej.

- 2.1. Najemca ponosi koszty za zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań liczników modułowych oraz obowiązujących stawek za dostawę energii elektrycznej.

$$E = C_j \times ZI$$

E – miesięczny koszt energii elektrycznej dla wynajmowanego modułu,
 ZI – zużycie w KWh dla wynajmowanego modułu według wskazań liczników mierzących zużycie energii elektrycznej w lokalu użytkowym,
 C_j – miesięczna stawka za zużycie jednej KWh.

- 2.2. Stawka za zużycie jednej KWh energii elektrycznej obliczana jest dla każdego miesiąca na podstawie opłat ponoszonych przez KPT wobec sprzedawców (zgodnie z fakturami za dystrybucję i dostawę energii elektrycznej) i miesięcznego zużycia przez lokale użytkowe będące przedmiotem najmu.

$$C_j = \frac{K_e + K_d}{Z_e}$$

Z_e – miesięczne zużycie energii elektrycznej w lokalach użytkowych zlokalizowanych w hali i budynku przy ul. Olszewskiego 20 i 21,
 K_e – miesięczny koszt energii elektrycznej dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od dostawcy),
 K_d – miesięczne koszty dystrybucji dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od dystrybutora).

- 2.3. Do miesięcznej stawki (C_j) za zużycie jednej kWh wliczane są koszty tj.
- a) koszt dystrybucji energii elektrycznej,
 - b) koszt dostawy energii elektrycznej,
 - c) koszt energii elektrycznej zużytej przez urządzenia zainstalowane w częściach wspólnych,
 - d) koszt strat generowanych przez stacje transformatorowe KPT1 i KPT2.

Powyższe koszty są pomniejszane o uzysk z paneli fotowoltaicznych zainstalowanych na budynku i hali przy ul. Olszewskiego 20 i 21 proporcjonalnie do zużycia lokalowych.

- 2.4. Moduł antresoli i część biurowa modułu zlokalizowana bezpośrednio pod nim obsługiwana jest przez centralę wentylacyjną NW2. W związku z powyższym koszty za zużycie energii elektrycznej przez centrale NW2 dzielone są pomiędzy moduł antresoli i moduł zlokalizowany na parterze (pod modułem antresoli). Podział kosztów następuje w proporcji ½ pomiędzy dwa lokale użytkowe na podstawie zainstalowanych liczników na tablicach modułowych TR (tablice TR1 – TR10 zlokalizowane w częściach produkcyjnych modułów na parterze).

3. Rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków.

W zależności od rozwiązań technicznych najemca lokalu ponosi koszty zużycia zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenie ścieków w formie ustalonego ryczałtu miesięcznego lub na podstawie wskazań wodomierzy.

- 3.1. Dla modułów zlokalizowanych na parterze rozliczenie następuje na podstawie ryczałtu ustalonego na podstawie liczby osób świadczących pracę w wynajmowanych lokalach i łącznego zużycia wody w modułach zlokalizowanych na parterze.

$$Rz = \frac{Wz}{S}$$

Wz – zużycie zimnej wody użytkowej dla modułów zlokalizowanych na parterze,

S – liczba osób świadcząca pracę w lokalach użytkowych objętych ryczałtem (moduły na parterze),

Rz – ryczałt za zużycie zimnej wody przypadający na jednego pracownika świadczącego pracę w lokalach zlokalizowanych na parterze,

$$Rc = \frac{Wc}{S}$$

Rc – ryczałt za zużycie ciepłej wody przypadający na jednego pracownika świadczącego pracę w lokalach zlokalizowanych na parterze,

Wc – zużycie ciepłej wody użytkowej dla modułów zlokalizowanych na parterze.

Zużycie ciepłej i zimnej wody dla wynajmowanego lokalu jest iloczynem ryczałtu przypadającego na jednego pracownika świadczącego pracę w wynajmowanym module i liczby pracowników świadczących pracę w wynajmowanym lokalu.

- 3.2. Dla Antresol modułów zlokalizowanych na I piętrze rozliczenie ciepłej i zimnej wody wykonywane jest na podstawie wodomierzy.

- 3.3. Koszty jednostkowe za zużycie 1 m³ wody i ścieków odebranych przez sprzedawcę oraz dodatkowa opłata za podgrzanie wody naliczane są zgodnie zobowiązującymi stawkami, które zostały wyszczególnione w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

- 3.4. Koszt do obciążenia najemcy obliczany jest jako iloczyn stawek (koszt jednostkowy) za wodę i ścieki wyszczególnionych w załączniku nr 1 i zużycia dla poszczególnych lokali. Ścieki naliczane są wg. obowiązujących stawek a ich zużycie odpowiada wartości zużycia wody.

4. Rozliczania kosztów wywozu odpadów komunalnych.

Koszty za wywóz odpadów komunalnych zostaną rozliczone na najemców hali w formie ryczałtu ustalonego na podstawie liczby osób świadczących pracę w hali oraz ilości wywożonych odpadów w miesiącu (Ryczałt na osobę = ilość wywożonych odpadów w miesiącu (m³) / ilość osób świadczących pracę w hali). Obowiązująca opłata za wywóz 1 m³ odpadów komunalnych została wyszczególniona w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.

Ilość wywożonych odpadów komunalnych do obciążenia najemcy jest iloczynem ryczałtu przypadającego na jednego pracownika świadczącego pracę w module i liczby pracowników świadczących pracę w wynajmowanym lokalu.

IV. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. O zmianie wysokości opłat za media tj. koszty jednostkowe, które zostały wyszczególnione w załączniku nr 1 KPT zawiadamia najemców w formie pisemnej lub drogą elektroniczną. Zmiana opłat obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym najemca został poinformowany o zmianie.
2. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych dokonywane są w ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o stanie liczby osób świadczących pracę w wynajmowanym lokalu w dniu przekazania lokalu i za każdym razem gdy liczba ta ulegnie zmianie. Najemca składa oświadczenie w KPT o zaistniałej zmianie w formie pisemnej w terminie nie dłuższym niż ostatni dzień miesiąca od którego ona obowiązuje.
4. Rozliczenie kosztów za media wykonywane jest w terminie do 16 dni po zakończeniu miesiąca rozliczeniowego. Termin ten może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od KPT.
5. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń mogą być składane w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje są rozpatrywane w ciągu 30 dni licząc od dnia złożenia reklamacji. Złożenie reklamacji nie przedłuża terminu do regulowania należności.
6. Rozliczenia kosztów dla lokali w których urządzenia pomiarowe uległy uszkodzeniu dokonuje się następująco:
 - gdy uszkodzenie jest niezależne od użytkownika – na podstawie średniego wskazania urządzeń pomiarowych w poszczególnych modułach dla miesiąca rozliczanego z pominięciem liczników uszkodzonych
 - gdy uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika – na podstawie maksymalnego zużycia wskazanego przez sprawne urządzenia pomiarowe mierzące zużycie w jednym z modułów.

V. ZASADY EKSPLOATACJI INSTALACJI I URZĄDZEŃ

1. Najemca nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek instalacji, kryzować lub manipulować przy licznikach i urządzeniach współpracujących z instalacjami.
2. Grzejniki, w celu ich prawidłowego funkcjonowania, nie powinny być zasłaniane np. przez obudowy.

Załącznik nr 1 – Koszty jednostkowe za media.

Zatwierdził

Szymon Mazurkiewicz