

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA w HALI CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA Tech.) zlokalizowanej przy ul. Olszewskiego 20, 25-663 Kielce

I. ZAKRES STOSOWANIA

Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów za media w lokalach użytkowych zlokalizowanych w Hali Centrum Technologicznego (ROMA Tech.) przy ul. Olszewskiego 20 w Kielcach, której właścicielem jest Gmina Kielce, w imieniu której budynkiem zarządza Kielecki Park Technologiczny.

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. Najemca – podmiot użytkujący lokal 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 cieplny – zespół urządzeń służący do przygotowania i regulacji parametrów ciepłej wody dostarczanej do instalacji odbiorczych.
- 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 najemców 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 z wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy. Odczyty dokonywane są w ostatni dzień każdego miesiąca.

III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA DLA HALI ROMA

1. Rozliczanie kosztów energii cieplnej (c.o.).

- 1.1. Miesięczne rozliczenie najemców z kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest na podstawie ponoszonych przez KPT opłat w wysokości określonej w fakturach dostarczanych przez sprzedawcę energii cieplnej wyszczególnionych w *KOSZTACH JEDNOSTKOWYCH ZA MEDIA w HALI CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA Tech.)*.
- 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 opłaty 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.

$$K_s = (P_m + P_u) \times K_j \times N$$

P_u – powierzchnia części wspólnych wg. przydzielonego udziału do modułu,

$$P_u = U \times P_w$$

P_w – wielkość powierzchni wspólnej hali (m²),

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

P_m – powierzchnia modułu (m²),

K_j – koszty stałe w tym za nośnik ciepła za 1 m² powierzchni grzewczej (wyliczono na podstawie faktur od sprzedawcy).

K_j = 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 ciepły 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 faktur od sprzedawcy).

$$Kp = \text{opłata za zużycie 1GJ} + \text{opłata zmienna za przesył 1G}$$

2. Rozliczanie kosztów energii elektrycznej.

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

$$E = Cj \times Zl$$

E – miesięczny koszt energii elektrycznej dla wynajmowanego modułu,

Zl – zużycie w kWh dla wynajmowanego modułu według wskazań liczników mierzących zużycie energii elektrycznej w lokalu użytkowym,

Cj – 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.

$$Cj = \frac{Ke + Kd}{Ze}$$

Ze – miesięczne zużycie energii elektrycznej w lokalach użytkowych zlokalizowanych w hali i budynku przy ul. Olszewskiego 20 i 21,

Ke – miesięczny koszt energii elektrycznej dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od sprzedawcy),

Kd – miesięczne koszty dystrybucji dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od sprzedawcy).

- 2.3. Do miesięcznej stawki (Cj) za zużycie jednej kWh wliczane są koszty tj.

- koszt dystrybucji energii elektrycznej,
- koszt dostawy energii elektrycznej,
- koszt energii elektrycznej zużytej przez urządzenia zainstalowane w częściach wspólnych,
- koszt strat generowanych przez stacje transformatorowe KPT1 i KPT2.

- 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 modułem antresoli i modułem zlokalizowanym 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. Rozliczanie 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 *KOSZTACH JEDNOSTKOWYCH ZA MEDIA w HALI CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA Tech.)*.

- 3.4. Koszt do obciążenia najemcy obliczany jest jako iloczyn zużycia dla poszczególnych lokali oraz stawek za wodę i ścieki wyszczególnionych w *KOSZTACH JEDNOSTKOWYCH ZA MEDIA w HALI CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA Tech.)*. Ścieki naliczane są wg. obowiązujących stawek, a ich zużycie odpowiada wartości zużycia wody.

4. Rozliczanie 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 miesięczny wywóz 1 m³ odpadów komunalnych została wyszczególniona w *KOSZTACH JEDNOSTKOWYCH ZA MEDIA w HALI CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA Tech.)*.

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. 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.

V. POSTANOWIENIA DODATKOWE

1. Koszty jednostkowe są ustalane po każdej zmianie cen przez sprzedawców. O zmianie kosztów jednostkowych zawiadamia się najemców lokali w formie pisemnej lub drogą elektroniczną. Zmiana opłat obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym najemca został poinformowany o zmianie lub od momentu wprowadzenia nowych stawek przez sprzedawcę.
2. 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 oraz każdorazowo na wezwanie Wynajmującego. Najemca składa oświadczenie w KPT o zaistniałej zmianie w formie pisemnej w terminie nie dłuższym niż ostatni dzień miesiąca, od którego ona obowiązuje.
3. 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.
4. 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.
5. 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 danym module w okresie ostatnich 3 miesięcy;
 - gdy uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika – na podstawie maksymalnego zużycia wskazanego przez sprawne urządzenia pomiarowe mierzące zużycie w jednym z modułów.


DYREKTOR
Justyna Lichosik