

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 4/2015 Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego z dnia 21.01.2015r.

R E G U L A M I N ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA

BUDYNEK PRODUKCYJNO – USŁUGOWO - LABORATORYJNY
HALE CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO

I. ZAKRES STOSOWANIA

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów za media w lokalach użytkowych zlokalizowanych w Budynku Produkcyjno – Usługowo - Laboratoryjnym oraz Hali Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach, należących do Gminy Kielce w imieniu której budynkami zarządza Kielecki Park Technologiczny.
2. Przepisy niniejszego Regulaminu obowiązują od dnia 20.01.2015r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. KPT – Kielecki Park Technologiczny,
2. Lokal - lokal użytkowy,
3. Użytkownik lokalu - najemca lokalu użytkowego, na podstawie aktualnej umowy najmu,
4. Powierzchnia lokalu - powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalach, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. 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, przynależna klatka schodowa , itp.,
5. Media – ciepła woda, zimna woda, c.o., energia elektryczna.
6. Kosztami energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej są wydatki ponoszone przez KPT w związku z wytwarzaniem energii cieplnej dla potrzeb c.o. i c.w., koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz utrzymania wymiennikowni oraz lokalnych kotłowni i urządzeń pomiarowych.
7. Do wyżej wymienionych kosztów nie zalicza się kosztów utrzymania instalacji wewnętrznych c.o. i c.w. w budynkach – które zaliczane są do kosztów utrzymania obiektów.
8. Koszty wymienione w pkt. 7 pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali w budynkach.
9. Rozliczeń wyżej wymienionych kosztów dokonuje się w oparciu o system istniejących w budynkach urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych (liczniki ciepła) albo w inny sposób wskazany w niniejszym Regulaminie lub w umowie najmu.
10. Koszty energii cieplnej dla potrzeb c.o. rozlicza się raz w roku, przy czym okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy.
11. Koszty energii cieplnej dla potrzeb c.w. rozlicza się co miesiąc.
12. Rozliczeń dokonuje KPT samodzielnie lub przy pomocy wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy.

13. KPT ustala stawki opłat:

- a) zaliczkowych za c.o. (Budynek Produkcyjno – Usługowo – Laboratoryjny i Hala Centrum Technologicznego),
- b) zryczałtowanej opłaty za c.w. (Budynek Produkcyjno – Usługowo – Laboratoryjny i Hala Centrum Technologicznego),
- c) zryczałtowanej miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za zimną i ciepłą wodę, energię elektryczną oraz c.o. (Budynek Produkcyjno – Usługowo – Laboratoryjny pomieszczenia techniczne o nr 0.06, 1.01, 1.06, 1.07, 1.08).

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w Hali Centrum Technologicznego zlokalizowanej przy ul. Olszewskiego 20 oraz Hali na działce nr 5/53

- 1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. jest iloczynem powierzchni lokalu i prognozowanej stawki.
- 2. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. są prognozowane przez KPT koszty wytwarzania energii cieplnej.
- 3. Rozliczenie rocznych kosztów za c.o. następuje według wskazań urządzeń pomiarowych oraz powierzchni lokalu.
- 4. Koszty za c.o. składają się z :
 - a) kosztów stałych – proporcjonalnych do powierzchni lokalu,
 - b) kosztów zmiennych – indywidualnych, ustalanych na podstawie urządzenia pomiarowego zainstalowanego dla danego lokalu.
- 5. Wysokość kosztów stałych wyliczona jest na podstawie wskaźnika procentowego podziału kosztów zatwierdzonego przez Dyrektora KPT.
- 6. Rozliczenia kosztów zmiennych c.o. dla lokali w których urządzenia pomiarowe uległy uszkodzeniu dokonuje się następująco:
 - a) gdy uszkodzenie jest niezależne od użytkownika – na podstawie średniego wskazania urządzeń pomiarowych w danym obiekcie, przy uwzględnieniu dotychczasowego zużycia,
 - b) gdy uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika – na podstawie najwyższego wskazania urządzenia pomiarowego w danym obiekcie.

IV. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w Budynku Produkcyjno-Usługowo-Laboratoryjnym Centrum Technologicznego zlokalizowanym przy ul. Olszewskiego 21.

- 1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. jest iloczynem powierzchni lokalu i prognozowanej stawki.
- 2. Podstawą ustalania zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów energii cieplnej dla potrzeb c.o. są prognozowane przez KPT koszty wytwarzania energii cieplnej.
- 3. Rozliczenie rocznych kosztów wytworzenia energii cieplnej następuje wg. powierzchni lokalu (iloczyn powierzchni lokalu i wyliczonej stawki za ogrzanie 1m² powierzchni lokalu za okres rozliczeniowy).

V. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepłej i zimnej wody użytkowej i odprowadzenia ścieków w budynkach Centrum Technologicznego tj., Hala zlokalizowana przy ul. Olszewskiego 20, Budynek Produkcyjno-Usługowo-Laboratoryjnym zlokalizowany przy ul. Olszewskiego 21, Hale zlokalizowane na działce nr 5/26 oraz Hala zlokalizowana na działce nr 5/53

1. W zależności od rozwiązań technicznych opłatę z tytułu zużycia ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków oblicza się na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w poszczególnych lokalach lub na podstawie ilości osób świadczących pracę w wynajmowanym lokalu pomnożoną przez zryczałtowaną ilość zużytej wody przez pracownika w okresie miesiąca kalendarzowego i stawkę za 1m^3 .
2. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia odnośnie ilości osób przebywających w najmowanym lokalu.
3. W przypadku zmiany liczby osób Najemca do końca miesiąca kalendarzowego obowiązany jest pisemnie poinformować wynajmującego o zmianach.
4. Po zakończeniu roku kalendarzowego, a w przypadku rozwiązania umowy przed jego upływem, a po jej rozwiązaniu, wysokość należności za zużyłą wodę zostanie rozliczona w oparciu o wskazania licznika zużycia wody znajdującego się w budynku (w którym znajduje się najęty lokal oraz pozostałe najęte lokale), poniesione przez wynajmującego koszty opłaty za zużyłą wodę i przeciętną ilość osób świadczących pracę w najętych lokalach.
5. Dla lokali zlokalizowanych na antresoli w budynku Hali CT rozliczenie ilości zużytej ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków odbywa się na podstawie wskazań wodomierzy.

VI. Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej w budynkach Centrum Technologicznego tj., Hala zlokalizowana przy ul. Olszewskiego 20, Budynek Produkcyjno-Usługowo-Laboratoryjnym zlokalizowany przy ul. Olszewskiego 21, Hale zlokalizowane na działce nr 5/26 oraz Hala zlokalizowana na działce nr 5/53

Opłata z tytułu zużycia energii elektrycznej oblicza się na podstawie wskazań licznika elektrycznego oraz obowiązujących stawek za dostawę energii elektrycznej.

VII. Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej oraz c.o. w pomieszczeniach technicznych o nr 0.06, 1.01, 1.06, 1.07, 1.08 w Budynku Produkcyjno – Usługowo – Laboratoryjnego.

1. Użytkownik lokalu ponosi koszty zużycia zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej oraz c.o. w formie zryczałtowanej miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za 1m^2 wynajmowanej powierzchni w wysokości 14,00 zł, jeżeli w najętym lokalu przypada na każdą przebywającą osobnie nie mniej niż 7m^2 .
2. Zryczałtowana zwiększona miesięczna opłata eksploatacyjna za 1m^2 wynajmowanej powierzchni obowiązuje Najemców którzy nie spełniają wymagań z pkt 1 oraz średnich i dużych przedsiębiorstw i wynosi 28,00 zł.

VIII. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w Halach Centrum Technologicznego zlokalizowanych na działce nr 5/26

Najemca będzie ponosił koszty energii elektrycznej zużytej przez pompy ciepła, niezbędnej do ogrzewania budynku.

VIX. Postanowienia dodatkowe

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych opłat miesięcznych za zużycie energii cieplnej na potrzeby c.o. w ciągu całego okresu rozliczeniowego - należności te wnoszone są łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokalu.
2. O zmianie wysokości opłat zaliczkowych KPT zawiadamia użytkowników lokali na piśmie.
4. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych c.o. są dokonywane raz w roku.
5. Odczyty końcowe ciepłomierzy c.o. będą dokonywane w obecności Użytkownika.
6. W przypadku zmiany Najemcy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego rozliczenie kosztów c.o. w tym lokalu odbywa się na podstawie wskazania urządzeń pomiarowych oraz danych kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego, przy uwzględnieniu ewentualnych podwyżek i inflacji.
7. Końcowe rozliczenie kosztów c.o. następuje w terminie 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Termin ten może ulec zmianie w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od KPT.
8. Reklamacje dotyczące indywidualnych rozliczeń mogą być składane w terminie 10 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje są rozpatrywane w ciągu 30 dni od upływu terminu ich składania. Złożenie reklamacji wstrzymuje rozliczenie indywidualnego odbiorcy do momentu jej wyjaśnienia.
9. Odmowa przyjęcia rozliczenia przez użytkownika lokalu w okresie ich wydawania lub dostarczania, nie stanowi podstawy do przedłużenia terminu składania reklamacji, który w tym wypadku liczony będzie od daty ich udostępnienia przez KPT.
10. Nadpłaty, w przypadku braku zobowiązań wobec KPT, będą przeniesione na poczet opłat czynszowych następnych miesięcy lub na pisemny wniosek Użytkownika mogą być zwrócone na konto Użytkownika. W przypadku zobowiązań wobec KPT (np.: zaległości z tytułu czynszu, odsetki itp.) nadpłatę przekazuje się na poczet spłaty w/w zobowiązań.
11. Niedopłaty powinny być uregulowane w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia.
12. Użytkownikowi nie przysługuje prawo do roszczenia o odsetki w przypadku wystąpienia nadpłaty, a KPT nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty jaka wynika z rozliczenia wyżej wymienionych opłat – przy zachowaniu terminów określonych w niniejszym regulaminie.

IX. Zasady eksploatacji instalacji grzewczych.

1. Użytkownik nie może samowolnie dokonywać jakichkolwiek przeróbek zaworów grzejnikowych, kryzowań lub manipulować przy licznikach ciepła.
2. Grzejnik, w celu ich prawidłowego funkcjonowania, nie powinien być zasłaniany np. przez obudowy.
3. Najemca lokalu nie może dokonywać samodzielnie przeróbek instalacji c.o. bez zgody KPT.

.....
Zatwierdził