

Załącznik nr 2 do Zarządzenia Nr 18/2016 Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego z dnia 15.06.2016r.

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA

BUDYNEK CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (Oulu) zlokalizowany przy ul. Olszewskiego 21,
25-663 Kielce.

I. ZAKRES STOSOWANIA

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów za media w lokalach użytkowych zlokalizowanych w Budynku Oulu przy ul. Olszewskiego 21 w Kielcach, należącego do Gminy Kielce w imieniu, którego 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 budynku Oulu.
 - 1.3. Użytkownik lokalu - najemca lokalu użytkowego lub pomieszczenia magazynowego nr 0.06, 1.01, 1.06, 1.07, 1.08, 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, wodomierze.
 - 1.7. Części wspólne - pomieszczenia i ciągi komunikacyjne tj. hol, korytarze, klatki schodowe, sanitariaty, kotłownia, węzeł cieplny (wymiennikownia).
 - 1.8. Osoba świadcząca prace w lokalu użytkowym – jest to osoba fizyczna, która świadczy pracę w najętym lokalu niezależnie od formy zatrudnienia na jednej.
 - 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 podgrzewających ciepłą wodę użytkową .

2. Media wymienione w ppkt. 1.5. pokrywane są przez indywidualnych użytkowników lokali zlokalizowanych w budynku Oulu.
3. Rozliczeń kosztów za media dokonuje się w oparciu o system istniejących urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych, ustalonego ryczału 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 BUDYNKU OULU.

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 na podstawie powierzchni budynku (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.

$$K = \left(\frac{K_s + K_z}{P_o} \right) \times (P_l + P_u) \times N$$

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

K_s – suma kosztów stałych w tym za nośnik ciepła (PLN),

K_z – suma kosztów zmiennych (PLN),

P_o – powierzchnia całego budynku Oulu (powierzchnia wszystkich lokali, powierzchnia wspólna oraz pomieszczenia techniczne budynku) (m^2),

P_l – powierzchnia lokalu (m^2),

P_u – powierzchnia części wspólnych wg. przydzielonego udziału do modułu (m^2),

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

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

$$U = \frac{P_l}{P_m}$$



U – współczynnik określający udział lokalu w częściach wspólnych,
 P_l – powierzchnia lokalu,
 P_m – powierzchnia łączna wszystkich modułów (parter, piętro i pomieszczenia nr 0.06, 1.01, 1.06, 1.07, 1.08).

$$P_u = U \times P_w$$

P_u – powierzchnia część wspólnych wg. przydzielonego udziału do modułu (m^2),
 U – współczynnik określający udział lokalu w częściach wspólnych,
 P_w – wielkość powierzchni wspólnej budynku (m^2).

- 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.
- c) W skład kosztów zmiennych wchodzi opłata za zużycie energii cieplnej (GJ) tj. opłata za zużycie oraz opłata zmienna przesyłowa (GJ). Powyższe opłaty naliczane są według obowiązującej stawki. W przypadku niepełnego miesiąca najmu najemca ponosi opłaty stałe proporcjonalnie do wynajmowanych dni (ilość dni najmu/ilość dni w miesiącu). Najemca partycypuje w kosztach zmiennych generowanych przez części wspólne 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).

2. Rozliczania kosztów energii elektrycznej.

2.1. W zależności od rozwiązań technicznych najemca lokalu ponosi koszty zużycia energii elektrycznej na podstawie wskazań liczników modułowych oraz obowiązujących stawek za dostawę energii elektrycznej lub w formie ustalonego ryczałtu miesięcznego (obowiązuje dla pomieszczeń nr 0.06, 1.01, 1.06, 1.07, 1.08.).

$$E = C_j \times Zl$$

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,
 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.

- 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 Zasady rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach nr 0.06, 1.01, 1.06, 1.07, 1.08. Ryczałt za energię elektryczną dotyczy wyłącznie lokali wynajętych przez KPT. W przypadku niewynajmowania lokalu jw. zużycie wynosi 0 kWh. W zależności od rodzaju prowadzonej przez lokatora działalności ryczałt za zużycie energii może ulec zmianie. Wówczas KPT dokona zmiany wartości ryczałtu.

Nr lokalu	Sposób użytkowania (sposób prowadzonej działalności)	Zużycie ryczałtowe energii elektrycznej (kWh)
0.06	Pomieszczenie magazynowe	130
1.01	Sala konferencyjna	460
1.06	Pomieszczenie magazynowe	130
1.07	Pomieszczenie magazynowe	130
1.08	Pomieszczenie magazynowe	130

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



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, gdzie nie występują punkty czerpalne zimnej i ciepłej wody lub w zależności od ustaleń z Najemcą, rozliczenie następuje na podstawie ryczałtu ustalonego na podstawie liczby osób świadczących pracę w wynajmowanych lokalach.

$$R_Z = \frac{W_{ZB} - W_{ZLO} - W_{ZWC} - W_{CB}}{S}$$

R_Z – ryczałt za zużycie zimnej wody przypadający na jednego pracownika świadczącego pracę w lokalu objętym ryczałtem,

W_{ZB} – zużycie zimnej wody użytkowej dla całego budynku Oulu,

W_{ZB} – zużycie zimnej wody użytkowej dla lokali opomiarowanych,

W_{ZB} – zużycie zimnej wody użytkowej dla sanitariatów na parterze i piętrze (wc męski, wc damski, wc dla osób niepełnosprawnych),

W_{CB} – zużycie ciepłej wody

S – liczba osób świadcząca pracę w budynku Oulu w lokalach objętych ryczałtem.

$$R_C = \frac{W_{CB} - W_{CLO} - W_{CWC}}{S}$$

R_C – ryczałt za zużycie ciepłej wody przypadający na jednego pracownika świadczącego pracę w lokalu objętym ryczałtem,

W_{CB} – zużycie ciepłej wody użytkowej dla całego budynku Oulu,

W_{CB} – zużycie ciepłej wody użytkowej dla lokali opomiarowanych,

W_{CB} – zużycie ciepłej wody użytkowej dla sanitariatów na parterze i piętrze (wc męski, wc damski, wc dla osób niepełnosprawnych),

S – liczba osób świadcząca pracę w budynku Oulu w lokalach objętych ryczałtem.

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 Modułów nie objętych ryczałtem 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 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 budynku w formie ryczałtu ustalonego na podstawie liczby osób świadczących pracę w budynku oraz ilości wywożonych odpadów w miesiącu. 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. 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.
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. Założenie reklamacji nie przedłuża terminu do uregulowania 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 poszczególnych modułach dla miesiąca rozliczanego z pominięciem liczników uszkodzonych,
 - gdy uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika – na podstawie maksymalnego zużycia wskazanego przez sprawne urządzenie pomiarowe.

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 zastaniane np. przez obudowy.

Załącznik nr 1 – Koszty jednostkowe za media.

Zatwierdził

DYREKTOR

Szymon Mazurkiewicz

Załącznik nr 1 do regulaminu rozliczania
mediów dla budynku Oulu zlokalizowanego
przy ul. Olszewskiego 21, 25-663 Kielce

Załącznik nr 1 do Regulaminu Nr 2/2016 do Rozliczania Kosztów za Media w Budynku

KOSZTY JEDNOSTKOWE ZA MEDIA

1. Za 1 m³ zimnej wody użytkowej - 5,60 zł netto.
2. Za 1 m³ ścieków - 8,03 zł netto.
3. Dodatkowa opłata za podgrzanie 1 m³ wody w celu uzyskania ciepłej wody użytkowej to 35,00 zł netto. W związku z powyższym koszt za 1 m³ ciepłej wody użytkowej wynosi 40,60 zł netto (5,60 zł netto za zimną wodę + 35,00 zł netto za podgrzanie).
4. Za wywóz i utylizację 1 m³ odpadów komunalnych - 56,28 zł netto.
5. Opłaty za C.O.
Opłaty stałe.
 - opłata stała za moc zamówioną – 985,31 zł netto,
 - opłata stała przesyłowa za moc zamówioną - 57,50 zł netto,
 - opłata za 1m³ nośnika ciepła – 20,67 zł nettoOpłaty zmienne.
 - opłata za zużycie jednego GJ – 30,45 zł netto,
 - opłata za przesył jednego GJ – 2,80 zł netto
6. Opłaty za energię elektryczną.
Miesięczna cena za 1 kWh wyliczana jest wg wzoru, który został wyszczególniony „Regulaminie Rozliczania Kosztów” w pkt. III pptk. 2.2.

Zatwierdził

Szymon Mazurkiewicz

GP