



KIELECKI PARK
TECHNOLOGICZNY

Załącznik do Zarządzenia Nr 11/2017 Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego z dnia 01.03.2017r.

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 01.04.2017 r.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Pojęcia użyte w niniejszym regulaminie oznaczają:
 - 1.1. KPT – Kielecki Park Technologiczny.
 - 1.2. Lokal użytkowy – segment, moduł lub pomieszczenie zlokalizowany w budynku Oulu.
 - 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, wodomierze.
 - 1.7. Części wspólne - pomieszczenia i ciągi komunikacyjne tj. hol, korytarze, klatki schodowe, sanitariaty, kotłownia, węzeł cieplny (wymyennikownia).
 - 1.8. Osoba świadcząca prace w lokalu użytkowym – jest to osoba fizyczna, która świadczy pracę w najętym lokalu niezależnie od formy zatrudnienia.
 - 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 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 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 dostarczanych 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 pomieszczenia nr 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 pomieszczeniu nr 1.08. Ryczałt za energię elektryczną dotyczy wyłącznie lokalu wynajętego przez KPT. W zależności od rodzaju prowadzonej przez lokatora działalności ryczałt za zużycie energii zostanie ustalony w zależności od maszyn i urządzeń podłączonych w pomieszczeniu.

Powyższe koszty są pomniejszane o uzysk z paneli fotowoltaicznych zainstalowanych na budynku i hali przy ul. Olszewskiego 20 i 21 proporcjonalnie do zużyć 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_{zLO} – zużycie zimnej wody użytkowej dla lokali opomiarowanych,
 W_{zWC} – 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_{CLO} – zużycie ciepłej wody użytkowej dla lokali opomiarowanych,
 W_{CWC} – 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 zasłaniane np. przez obudowy.

Załącznik nr 1 – Koszty jednostkowe za media.

DYREKTOR

Zatwierdził

Grzegorz Mazurkiewicz

RADCA PRawny

mgr Grzegorz Dębski