

## **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, energia cieplna, 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 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 HALI ROMA

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

- 1.1. Miesięczne rozliczenie najemców z kosztów energii cieplnej 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 energię ciepłą następuje według wskazań urządzeń pomiarowych oraz powierzchni hali (powierzchnia modułów i części wspólnych).
- 1.3. Najemca ponosi koszty energii cieplnej za wynajmowany lokal będące sumą kosztów stałych i zmiennych. Koszty stałe naliczone są dla każdego miesiąca natomiast koszty zmienne tylko w okresie grzewczym.

$$K = K_s + K_z$$

K – koszty za energię ciepłą dla wynajmowanego lokalu użytkowego (zmienne, stałe oraz opłaty za nośnik ciepła),  
K<sub>s</sub> – suma kosztów stałych dla wynajmowanego modułu, w tym za nośnik ciepła,  
K<sub>z</sub> – suma kosztów zmiennych dla wynajmowanego modułu.

- a) Udział lokalu, według którego najemca partycypuje w kosztach energii cieplnej 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.

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

K<sub>s</sub> – suma kosztów stałych dla wynajmowanego modułu, w tym za nośnik ciepła,  
P<sub>m</sub> – powierzchnia modułu (m<sup>2</sup>),  
P<sub>u</sub> – powierzchnia część wspólnych wg. przydzielonego udziału do modułu:

$$P_u = U \times P_w$$

U – współczynnik określający udział lokalu w częściach wspólnych,  
P<sub>w</sub> – wielkość powierzchni wspólnej hali (m<sup>2</sup>),

K<sub>j</sub> – koszty stałe w tym za nośnik ciepła za 1 m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej  
(wyliczono na podstawie faktur od sprzedawcy):

K<sub>j</sub> = opłaty stałe dla hali w tym za nośnik ciepła/powierzchnia hali Roma,

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

- c) W skład kosztów zmiennych wchodzi opłaty 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).

$$K_z = [Z + (Z_m \times N)] \times K_p$$

$K_z$  – suma kosztów zmiennych dla wynajmowanego modułu,

$Z$  – zużycie energii cieplnej przez wynajmowany moduł,

$Z_m$  – Zużycie energii cieplnej dla części wspólnych oraz węzeł cieplny wg. przydzielonego udziału do modułu:

$$Z_m = U \times Z_p$$

$U$  – współczynnik określający udział lokalu w częściach wspólnych,

$Z_p$  – zużycie energii cieplnej przez części wspólne hali oraz węzeł ciepłej wody użytkowej,

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

$K_p$  – koszt przesyłu i zużycie jednego GJ (wyliczono na podstawie faktur od sprzedawcy):

$K_p$  = opłata za zużycie 1GJ + opłata zmienna za przesył 1GJ.

Moduł antresoli i część biurowa modułu zlokalizowana bezpośrednio pod nim obsługiwane są przez centralę wentylacyjną NW2. W związku z powyższym koszty za zużycie energii cieplnej przez centralę NW2 dzielone są pomiędzy modułem antresoli i częścią biurową modułu zlokalizowaną na parterze (pod modułem antresoli). Podział kosztów następuje w proporcji ½ pomiędzy antresolą i lokalem biurowym zlokalizowanym bezpośrednio pod nią na podstawie ciepłomierza (ciepłomierz zlokalizowany jest w przestrzeni podstropowej nad antresolą). Część produkcyjna modułu zlokalizowanego na parterze obsługiwana jest przez centralę wentylacyjną NW1.

## 2. Rozliczanie kosztów energii elektrycznej.

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

$$E = C_j \times Z_l$$

$E$  – miesięczny koszt energii elektrycznej dla wynajmowanego modułu,

$C_j$  – miesięczna stawka za zużycie jednej kWh,

$Z_l$  – zużycie w kWh dla wynajmowanego modułu według wskazań liczników mierzących zużycie energii elektrycznej w lokalu użytkowym.

- 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, w których uwzględnione są również energia elektryczna zużyta przez urządzenia zainstalowane w częściach wspólnych oraz straty generowane przez stacje transformatorowe KPT1 i KPT2) i miesięcznego zużycia przez lokale użytkowe będące przedmiotem najmu:

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

$C_j$  – miesięczna stawka za zużycie jednej kWh,

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

$K_d$  – miesięczne koszty dystrybucji dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od sprzedawcy),

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

Moduł antresoli i część biurowa modułu zlokalizowana bezpośrednio pod nim obsługiwane są przez centralę wentylacyjną NW2. W związku z powyższym koszty za zużycie energii elektrycznej przez centralę NW2 dzielone są pomiędzy modułem antresoli i częścią biurową modułu zlokalizowaną na parterze (pod modułem antresoli).

Podział kosztów następuje w proporcji ½ pomiędzy antresolą i lokalem biurowym zlokalizowanym bezpośrednio pod nią na podstawie zainstalowanych liczników na tablicach modułowych TR (tablice TR1 – TR10 zlokalizowane w częściach produkcyjnych modułów na parterze).

Część produkcyjna modułu zlokalizowanego na parterze obsługiwana jest przez centralę wentylacyjną NW1.

### 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.

$$R_z = \frac{W_z}{S}$$

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

$W_z$  – zużycie zimnej wody użytkowej dla modułów zlokalizowanych na parterze,

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

$$R_c = \frac{W_c}{S}$$

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

$W_c$  – zużycie ciepłej wody użytkowej dla modułów zlokalizowanych na parterze,

$S$  – liczba osób świadcząca pracę w lokalach użytkowych objętych ryczałtem (moduły 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 m<sup>3</sup> wody i ścieków odebranych przez sprzedawcę oraz dodatkowa opłata za podgrzanie wody naliczane są zgodnie z obowiązującymi 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 (m<sup>3</sup>) / ilość osób świadczących pracę w hali).

Obowiązująca opłata za miesięczny wywóz 1 m<sup>3</sup> 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.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania sterowników wentylacji mechanicznej załączonych w trybie AUTO. Niedopuszczalne jest całkowite wyłączanie wentylacji mechanicznej (sterowniki zlokalizowane są w częściach produkcyjnych modułów na parterze).

#### 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 najemcy – na podstawie średniego wskazania urządzeń pomiarowych w danym module w okresie ostatnich 3 miesięcy;
  - gdy uszkodzenie nastąpiło z winy najemcy – na podstawie maksymalnego zużycia wskazanego przez sprawne urządzenia pomiarowe mierzące zużycie w jednym z modułów.

DYREKTOR  
*Justyna Lichosik*