

## REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA

HALA CENTRUM TECHNOLOGICZNEGO (ROMA) zlokalizowana przy ul. Olszewskiego 20, 25-663 Kielce.

### I. ZAKRES STOSOWANIA

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów za media w lokalach użytkowych zlokalizowanych w Hali Centrum Technologicznego przy ul. Olszewskiego w Kielcach, należących do Gminy Kielce w imieniu, której 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 hali.
- 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, 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 c.w.u. – zespół urządzeń wspomagający podgrzewanie ciepłej wody użytkowej w okresie grzewczym z sieci centralnego ogrzewania poprzez wymiennik.
- 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 indywidualnych użytkowników 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 ze wyspecjalizowanej firmy – na podstawie zawartej umowy. Odczyty dokonywane są w ostatni dzień każdego miesiąca.

### III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZA MEDIA DLA HALI

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 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<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 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 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.

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

$P_u$  – powierzchnia część wspólnych wg. przydzielonego udziału do modułu,

$$P_u = U \times P_w$$

$P_w$  – wielkość powierzchni wspólnej hali ( $m^2$ ),

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

$P_m$  – powierzchnia modułu ( $m^2$ ),

$K_j$  – koszty stałe w tym za nośnik ciepła za  $1 m^2$  powierzchni grzewczej (wyliczono na podstawie faktury PGE).

**$K_j$  = 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).

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

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

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

$$Z_m = U \times Z_p$$

$Z$  - zużycie energii cieplnej przez wynajmowany moduł,

$K_p$  – koszt przesyłu i zużycie jednego GJ (wyliczono na podstawie faktury PGE).

**$K_p$  = opłata za zużycie 1GJ + opłata zmienna za przesył 1G**

## 2. Rozliczania kosztów energii elektrycznej.

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

$$E = C_j \times Zl$$

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<sub>j</sub> – 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<sub>e</sub> – miesięczne zużycie energii elektrycznej w lokalach użytkowych zlokalizowanych w hali i budynku przy ul. Olszewskiego 20 i 21,

K<sub>e</sub> – miesięczny koszt energii elektrycznej dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od dostawcy),

K<sub>d</sub> – miesięczne koszty dystrybucji dla stacji GPZ-15 i GPZ-25 (wyliczony na podstawie faktur od dystrybutora).

2.3. Do miesięcznej stawki (C<sub>j</sub>) za zużycie jednej KWh wliczane są koszty tj.

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

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

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. 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 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.

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

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

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

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

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 zobowiązującymi stawkami, które zostały wyszczególnione w załączniku nr 1 do niniejszego Regulaminu.

- 3.4. Koszt do obciążenia najemcy obliczany jest jako iloczyn stawek (koszt jednostkowy) 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 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 wywóz 1 m<sup>3</sup> 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. Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych dokonywane są w ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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 urządzenia pomiarowe mierzące zużycie w jednym z modułów.

#### 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

Szymon Mazurkiewicz



Załącznik nr 1 do regulaminu rozliczania  
mediów dla hali zlokalizowanej przy  
ul. Olszewskiego 20, 25-663 Kielce

## KOSZTY JEDNOSTKOWE ZA MEDIA

1. Za 1 m<sup>3</sup> zimnej wody użytkowej - 5,60 zł netto.
2. Za 1 m<sup>3</sup> ścieków - 8,03 zł netto.
3. Dodatkowa opłata za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody w celu uzyskania ciepłej wody użytkowej to 35,00 zł netto. W związku z powyższym koszt za 1 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> odpadów komunalnych - 56,28 zł netto.

### 5. Opłaty za C.O

#### Opłaty stałe.

- opłata stała za moc zamówioną - 4598,10 zł netto,
- opłata stała przesyłowa za moc zamówioną - 268,33 zł netto,
- opłata za 1m<sup>3</sup> nośnika ciepła – 20,67 zł netto

#### Opłaty 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. 2 pptk. 2.2.

Zatwierdził

Szymon Mazurkiewicz