

Załącznik nr 7

do dokumentacji pn. Opis warunków udziału w postępowaniu w trybie przetargu nieograniczonego na wynajem nieruchomości zabudowanych, stanowiących własność Miasta Kielce i będących w Trwałym Zarządzie Kieleckiego Parku Technologicznego – Strefa II – Centrum Technologiczne, objętych obszarem Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” (Podstrefa Kielce)

Załącznik nr 2 do Zarządzenia Nr 15/12
Dyrektora Kieleckiego Parku Technologicznego
z dnia 5 kwietnia 2012r.

REGULAMIN

I. Zakres stosowania.

1. Niniejszy regulamin określa zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej 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 5 kwietnia 2012r.

II. Definicje i określenia. 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** (do rozliczenia kosztów ciepła) - 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. **Urządzenia pomiarowe** - w rozumieniu regulaminu są to liczniki ciepła oraz wodomierze, które są podzielnikami w rozliczeniu kosztów energii cieplnej.
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 dla c.w. 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, wodomierze).
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. Koszty rozliczeń (obsługi serwisowej) ponoszą indywidualni użytkownicy lokali.

14. KPT ustala stawki opłat zaliczkowych oraz pobiera opłaty za c.o. i c.w. Zaliczki na poczet c.o. stanowią odrębną pozycję od czynszu i wchodzi w skład opłat za wynajmowany lokal.

III. Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania w Hali Centrum Technologicznego.

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.

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 wody użytkowej

1. Miesięczny koszt c.w. dostarczanej dla danego lokalu ustala się mnożąc sumę wskazań wodomierza ciepłej wody dla lokalu przez stawkę rzeczywistą 1m³ ciepłej wody, stanowiącą sumę poniesionych rzeczywistych kosztów podgrzania 1 m³ zimnej wody oraz kosztów zakupu wody i odprowadzenia ścieków dla celów c.w.
2. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego podstawą do obliczenia wysokości opłaty są wskazania z porównywalnego okresu wcześniejszego.

V. 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.
- 3.** Odczyty wskazań urządzeń pomiarowych c.w. dokonywane są miesięcznie dla rozliczenia opłat za dostawę c.w.
- 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. i c.w. w tym lokalu 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.

VI. 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.

**Dyrektor
Kieleckiego Parku Technologicznego**

Kielce, dnia