

## Zasady obliczania opłat i kosztów eksploatacji i utrzymania Sklepiku

### **LOKAL HANDLOWY typu SKLEPIK**

Założenia do wyliczenia powierzchni najmu, stawki czynszu, kosztów eksploatacyjnych i innych kosztów, które powinien ponosić Najemca lokalu handlowego SKLEPIKU na poziomie A0.

#### **I. Powierzchnie:**

Łączna powierzchnia Sklepiku wynosi 102,156 m<sup>2</sup>, czyli w zaokrągleniu 102,16 m<sup>2</sup>

Łączna powierzchnia przekazana w użytkowanie Najemcy (do naliczania opłat czynszu, eksploatacyjnych, innych) wynosi: 102,16 m<sup>2</sup>

#### **II. Stawka czynszu**

**Wzór do wyliczenia miesięcznej opłaty czynszu:**  
**102,16 m<sup>2</sup> x stawka czynszu/m<sup>2</sup>\***

#### **III. Koszty utrzymania i eksploatacji Sklepiku**

Wydatki składające się na koszty utrzymania i eksploatacji Sklepiku obejmują wydatki ponoszone przez Wynajmującego w zakresie eksploatacji i utrzymania Budynku, w szczególności:

- obsługa i konserwacja nieruchomości,
- utrzymanie systemów teletechnicznych, klimatyzacji, serwerowni, centrali telefonicznej, wind,
- opłaty za energię elektryczną powierzchni wspólnych,
- opłaty za odśnieżanie,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za czyszczenie fasady budynku, mycie okien, sprzątanie powierzchni wspólnych, koszty ochrony obiektu,
- koszty podatków lokalnych, podatków od nieruchomości oraz ubezpieczenia.

**Wzór do wyliczenia miesięcznego kosztu utrzymania i eksploatacji Sklepiku:**

**102,16 m<sup>2</sup> x stawka eksploatacyjna (6 EUR)/m<sup>2</sup>\***

#### **IV. Pozostałe opłaty, które ponosi Najemca:**

1. **Energia elektryczna** – nie ma możliwości zainstalowania podlicznika;

**Wzór na wyliczenie miesięcznych kosztów:**  
**Moc urządzeń x godziny pracy x stawka za kWh**

**2. Ogrzewanie z sieci miejskiej** – proporcjonalny udział w kosztach poniesionych;

Szacowane koszty ogrzewania Budynku (moduły A+B i Planetarium):

1. Koszty miesięczne niezależnie od sezonu grzewczego

- Moc zamówiona = 10.361 zł/m-c
- Usługa przesyłowa = 3.250 zł/m-c

**SUMA = 13.611 zł/m-c**

**2. Szacowane koszty ogrzewania Budynku w OKRESIE ZIMOWYM (wrzesień – marzec):**

$13.611\text{zł/m-c} \times 7\text{m-cy} = 95.277,00\text{zł} + [24.771,80\text{zł/m-c (ciepło)} + 9.402,50\text{zł/m-c (usługa przesyłowa)}] \times 7\text{m-cy} = 95.277,00\text{zł} + 239.220,10\text{zł} = \mathbf{334.497,10\text{zł}}$   
**netto/za 7m-cy.**

**3. Szacowane koszty ogrzewania Budynku w OKRESIE LETNIM (kwiecień – sierpień):**

$13.611\text{zł/m-c} \times 5\text{m-cy} = 68.055,00\text{zł} + [7.179,90\text{zł/m-c (ciepło)} + 2.725,21\text{zł/m-c (usługa przesyłowa)}] \times 5\text{m-cy} = 68.055,00\text{zł} + 49.525,55\text{zł} = \mathbf{117.580,55\text{zł}}$   
**netto/za 5m-cy.**

Procentowa powierzchnia Sklepiku w stosunku do całkowitej powierzchni Budynku wynosi:

$102,16\text{ m}^2 \times 100(\%) / \text{około } 20.070,90\text{m}^2 = \mathbf{\text{około } 0,51\%}$

**\*ostateczny obmiar całkowitej powierzchni Budynku zostanie podany po uzyskaniu przez Wynajmującego pozwolenia na użytkowanie dla całej Inwestycji.**

Wzór na wyliczenie opłaty za ogrzewanie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni oraz okresu grzewczego:

1. Okres zimowy (wrzesień - marzec):

$\text{Okoko } 0,51\% \times \text{opłata za ogrzewanie Budynku w okresie zimowym} / 7 \text{ miesięcy} = \text{opłata dla Lokalu Bistro/ m-c.}$

**Przykład\*:**

$\mathbf{0,51\% \times 334.497,10\text{zł} = 1.705,94 / 7\text{m-cy} = 243,71 \text{ zł/m-c.}}$

2. Okres letni (kwiecień - sierpień):

$\text{Okoko } 0,51\% \times \text{opłata za ogrzewanie Budynku w okresie letnim} / 5 \text{ miesięcy} = \text{opłata dla Lokalu Bistro/ m-c.}$

**Przykład\*:**

$\mathbf{0,51\% \times 117.580,55\text{zł} = 599,66 / 5\text{m-cy} = 119,93 \text{ zł/m-c.}}$

**\*Wyliczenie bazuje na szacunkowych kosztach. Rzeczywiste wyliczenie opłat za ogrzewanie możliwe będzie dopiero w przyszłym roku po otrzymaniu faktur ze SPEC.**

Z przyczyn technicznych wydzielenie kosztów klimatyzacji dla Sklepiku nie jest możliwe. Koszty klimatyzacji zawarte są w ramach opłaty eksploatacyjnej.

4. **Wywóz śmieci** – opłaty na podstawie oddzielnej umowy między Najemcą a firmą zajmującą się wywozem śmieci;

5. **Usługi telekomunikacji (1 linia/numer dla Sklepiku)** - na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego (opłata na podstawie realnych kosztów);

Załącznik nr 8 do Umowy

**6. Inne koszty bezpośrednio generowane przez Najemcę** z tytułu zamówionych przez Najemcę usług (do uzgodnienia na etapie zamówienia).

**UWAGA! Wszystkie opłaty zostaną powiększone o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury VAT.**