

Príloha č. 7: Smernica k vyúčtovaniu prevádzkových nákladov

Spoločnosť: Cassovar business center a.s.

Sídlo: Vajnorská 100/B, 831 04 Bratislava

IČO: 36687936, DIČ: 2022264574, IČ DPH: SK2022264574

zapísaná v OR Mestského súdu III Bratislava, Oddiel:Sa, Vložka č. 1397/V

aktualizovaná SMERNICA

Spôsob rozúčtovania prevádzkových nákladov spojených s užívaním predmetu nájmu za rok 2022

Prevádzkové náklady Prenajatých priestorov pozostávajú z prevádzkových nákladov, ktoré je možné:

- priamo merať odpočtom pre Prenajaté priestory /samostatné merače/
- vypočítať a pripísať Prenajatým priestorom /nie je možné ich priamo merať odpočtom alebo ktoré by meraním nezodpovedali reálnemu rozloženiu prevádzkových nákladov/, vypočítajú sa podľa spoločného meracieho prístroja pomerne, v pomere Prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche retailových priestorov všetkými nájomníkmi Retailu.

Prevádzkové náklady neprenajatých priestorov nie sú predmetom vyúčtovania Nájomcov a sú na ťarchu Prenajímateľa.

1. ENERGIE a MÉDIA

1.1. Elektrina – dodávka elektrickej energie

Rozdelená do 8 odberných miest:

číslo elektromera: 314223

Vzduchotechnika RH3

podružný merač 0128961 pre T-Systems

podružný merač 0130007 pre T-Systems

číslo elektromera: 5479484

RDG05 dieselagregát - trafostanica

číslo elektromera: 314225

Svetlá ret. Eskalátory RSS

číslo elektromera: 10430739

Svetlá, zas. Spoločné RG

číslo elektromera: 5479480

Chladenie 1 trafostanica

číslo elektromera: 5479478

Chladenie 2 trafostanica

číslo elektromera: 10430887

Priestory B14/A, B15/A, B15/B

číslo elektromera: 10430744

Office CBC

Časť spotreby elektromera č. **314223** očistená o priraditeľnú spotrebu podružných meračov, elektromer č. **5479480** a elektromer č. **5479478** vstupuje do výpočtov podľa bodu 1.4. tejto smernice /vzduch, chlad/.

Spotreba elektriny Retailu elektromer č. **314225** a č. **10430739**

prepočítaná v pomere Prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche prenajatých priestorov všetkými nájomníkmi Retailu

Spotreba elektriny elektromer č. **5479484**, len časť pripadajúca na Retail

prepočítaná v pomere Prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche prenajatých priestorov všetkými nájomníkmi Retailu.

Spotreba elektriny elektromer č. **10430887**
prepočítaná pomerne medzi Nájomníkov priestorov B14/A, B15/A a B15/B
Spotreby elektriny elektromer č. **10430744**
elektromer v priestoroch kancelárie CBC – nevstupuje do vyúčtovania Retailu

1.2. Teplo – dodávka a odber tepla

I fakturačný merač dodávateľa tepla, číslo: 916 208 pre celú Budovu
V Budove sú zavedené podružné merače, ktoré slúžia kontrolným účelom, overovaniu fungovania systému, zisťujú závady a slúžia na optimalizáciu systémov vykurovania, ich hodnoty nie sú smerodajné pre účely zúčtovania.

Náklady na prípravu a dodávku tepla sa skladajú z variabilnej zložky dodaného tepla pre ÚK v GJ prepočítaného na kWh a fixnej zložky za platbu za regulačný príkon.

Spotreba tepla pre ÚK prepočítaná v pomere Prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche prenajatých priestorov všetkými nájomníkmi Retailu a obdobia využívania.

1.3. Voda – vodné a stočné, vody z povrchového odtoku

Priama spotreba vody priraditeľná podľa meračov alebo prepočítaná v pomere Prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche prenajatých priestorov všetkými nájomníkmi Retailu v prípade:

- neexistencie samostatného merača nájomcu
- odchýlky rozdielu medzi hlavným meračom a súčtom podružných meračov

(Od 12.11.2020 je hlavný vodomer – 69779035, dovtedy 143022971).

Množstvo vôd z povrchového odtoku odvádzaných do verejnej kanalizácie je prepočítané v pomere Prenajatej plochy Nájomcu k celkovej ploche prenajatých priestorov všetkými nájomníkmi Retailu a obdobia využívania.

1.4. Vzduch, chlad – príprava, dodávka, výmena vzduchu, jeho ohrev a chladenie

- rozpočítavanie na základe prepočítanej ceny vzduchu a chladu na m² využívanej plochy
- príprava, dodávka, výmena vzduchu, jeho ohrev a chladenie je riešená samostatnými zariadeniami vzduchotechniky objektu Cassovar

Zar. č. 1	Vetranie pasáži na 1.NP
Zar. č. 2	Vetranie pasáži na 1.NP a 2.NP
Zar. č. 3	Vetranie pasáži na 2.NP - 1
Zar. č. 4	Vetranie pasáži na 2.NP - 2
Zar. č. 5	Vetranie retailu na 1.NP
Zar. č. 6	Vetranie retailu na 2.NP
Zar. č. 7	Vetranie supermarketu
Zar. č. 8	Vetranie fitness a wellness
Zar. č. 9	Vetranie kuchyne - 1

Zar. č. 10	Vetranie kuchyne - 2
Zar. č. 11	Vetranie reštaurácie
Zar. č. 12	Vetranie administratívy na 1.NP a 2.NP
Zar. č. 13	Nevyužité číslo zariadenia
Zar. č. 14	Vetranie administratívy na 4.NP až 9.NP
Zar. č. 15	Vetranie garáži na 1.PP
Zar. č. 16	Vetranie garáži na 2.PP
Zar. č. 17	Vetranie sociálnych zariadení administratívy na 4.NP až 9.NP - 1
Zar. č. 18	Vetranie sociálnych zariadení administratívy na 4.NP až 9.NP - 2
Zar. č. 19	Vetranie sociálnych zariadení administratívy na 1.NP a 2.NP
Zar. č. 20	Vetranie sociálnych zariadení retailov na 1.NP a 2.NP
Zar. č. 21	Vetranie hygienických zariadení kuchyne 1 a reštaurácie (príprava)
Zar. č. 22	Vetranie hygienických zariadení kuchyne 2 (príprava)
Zar. č. 23	Vetranie hygienických zariadení fitnessu a wellnessu (príprava)
Zar. č. 24	Vetranie hygienických zariadení SBS
Zar. č. 25	Vetranie strojovne VZT a chladenia
Zar. č. 26	Vetranie strojovne SHZ
Zar. č. 27	Vetranie kotolne
Zar. č. 28	Vetranie regulačnej stanice plynu
Zar. č. 29	Vetranie šatní a spíčov na 4.NP až 9.NP
Zar. č. 30	Vetranie elektrorozvodní NN
Zar. č. 31	Vetranie šácht výťahov
Zar. č. P1	Vetranie CHUC - 1
Zar. č. P2	Vetranie CHUC - 2
Zar. č. P3	Vetranie CHUC - 3
Zar. č. P4	Vetranie CHUC - 4
Zar. č. P5	Vetranie CHUC - 5
Zar. č. P6	Vetranie CHUC - 6
Zar. č. P7	Vetranie CHUC - 7

Pozn.: CHUC – chránené únikové cesty

pre činnosti zariadení je potrebné zabezpečiť tieto energie:

- el. energia 3PE+N, 230/400 V , 50 Hz
- vykurovacía látka – teplá voda so stálou teplotou 80/60 °C, max. tlak 1 MPa
- chladenie – chladená voda 7/12 °C, resp. 15/18,5; max. tlak 1 MPa
- elektrina: údaje meradiel na meranie množstva dodanej elektrickej energie do chladiaceho prístroja 1 (elektromer č. 5479480), do chladiaceho prístroja 2 (elektromer č. 5479478), údaje meradiel na meranie množstva dodanej elektrickej energie do vzduchotechniky RH3 (časť spotreby elektromera č. 314223);
- teplo je rozúčtované samostatne v rámci bodu I.2.;
- voda: výrobné číslo merača 5194554 Dopĺňanie chladenia
- chlad: podružné merače v niektorých priestoroch Objektu udávajúce hodnoty v MWh slúžiace kontrolným účelom, overovaniu fungovania a optimalizácie systému, ich hodnoty nie sú smerodajné pre účely zúčtovania; sú potrebné pre zaistenie zákonných revízií správ a technickej dokumentácie
- spotrebný materiál (filtre), revízie, distribúcia vzduchu

Náklady na dodaný vzduch a chlad, prepočítaná cena vzduchu a chladu na m² plochy je bez akéhokoľvek zisku Prenajímateľa.

Variabilnou zložkou je cena na m² podlahovej plochy zložená z dodávanej elektriny, tepla, vody a spotrebného materiálu, údržby vyúčtovaného roka.

Jednotková cena fixnej zložky určená konštantou na m² podlahovej plochy vo výške 0,8160 €/m²/mesačne, vychádza z ekonomicky oprávnených fixných nákladov. Je východisková pre roky, pokiaľ nebude možné merať množstvo dodávaného vzduchu v m³ a následne túto konštantu prepočítať na m³.

V Košiciach 10.4.2023

Cassovar business center a.s.

Ing. arch. Peter Murko
člen predstavenstva

Jiří Baďura
predseda predstavenstva