

## **PŘÍLOHA 2**

### **POPLATKY ZA SLUŽBY A PROVOZNÍ NÁKLADY**

Poplatky za služby, které hradí Nájemce, budou vypočteny jako poměrný podíl na Provozních nákladech, které sestávají zejména, nikoliv však výlučně, z níže uvedených nákladů, jež vzniknou Pronajímateli nebo Nájemci v souvislosti s řádnou údržbou a provozem Pronajímaných prostor nebo Budovy za účelem zachování vysokého standardu.

#### **A. Náklady na veřejné služby**

##### **1. Vodné**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu pitné vody, sprinklery a zařízení požární ochrany, zavlažování květin uvnitř budovy, vodu na úklid veškerých společných prostor včetně fasád a vnějších prostranství (ulice, chodníky).

##### **2. Stočné**

Zde jsou zahrnuty poplatky, které budou účtovány za využívání veřejné kanalizační sítě včetně poplatků za provoz čerpadel odpadních vod.

##### **3. VZT (topení, vzduchotechnika, klimatizace)**

Zde jsou zahrnuty náklady na palivo a elektřinu jako nutné zdroje pro zajištění VZT.

##### **4. Elektřina**

Zde jsou zahrnuty náklady na spotřebu elektřiny nutné pro osvětlení veřejných, parkovacích a společně používaných prostor jako jsou vstupy, chodby, schodiště, podzemní prostory, výtahy a systémy VZT rovněž pro osvětlení venkovních prostranství, fasád, značení i náklady na další elektřinu užívanou ve společných prostorách.

#### **B. Technická údržba**

##### **5. Technické monitorování a údržba**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty výdaje za monitorování a údržbu systémů zajišťujících teplou vodu, vodovodních systémů, vytápěcích a klimatizačních systémů, bezpečnostních systémů, sprinklerů, systémů správy Budovy, pohotovostního generátoru, elektrických systémů a dalších podobných systémů, které jsou nutné pro chod Budovy; dále za pravidelné bezpečnostní kontroly a pravidelnou údržbu a čištění, drobné opravy vzniklé vlivem běžného opotřebení, dále sem spadají náklady na výměnu opotřebovaných položek v rozsahu těchto systémů, které jsou vyžadovány pro zajištění řádného chodu těchto zařízení.

##### **6. Osobní a nákladní výtahy**

Výdaje na smluvní servisní údržbu pro monitorování funkčnosti a bezpečnosti; zahrnuty jsou zde pravidelné kontroly, bezpečnostní kontroly, servisní úpravy, opravy a výměny součástí, u kterých je toto nutné vlivem běžného opotřebení výtahů a výtahových šachet.

C. Úklid

**7. Úklid podzemních parkovacích prostor, fasády a odvoz odpadků**

Tyto náklady zahrnují čištění parkovacích prostor a manipulačních komunikací, náklady na sběr, dopravu, skladování a odvoz odpadků z Nemovitosti, náklady na odklizení ledu a sněhu.

**8. Úklid budov**

Tyto náklady zahrnují výdaje na úklid společných prostor budov jako jsou vstupy, okna, chodby, suterén, výtahy a atria budov, současně jsou zahrnuty náklady na spotřební položky nutné pro tento úklid.

D. Bezpečnost

**9. Bezpečnostní kontrola**

Zahrnuty jsou náklady na technické i jiné bezpečnostní kontroly, které jsou vyžadovány právními předpisy nebo správními orgány, k údržbě systémů. Jedná se o kontrolu systémů požární ochrany, elektrického požárního systému, kuchyně a stravovacího zařízení.

**10. Bezpečnostní služba a recepce**

Zahrnuty jsou náklady na personál bezpečnostní služby.

E. Správa nemovitosti

**11. Technická správa nemovitosti**

Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady společnosti, která smluvně zajišťuje technickou správu včetně technického personálu a inženýrů, kteří se starají o provoz a údržbu Budovy.

**12. Správa nemovitosti**

Do těchto nákladů je zahrnut poplatek za obchodní správu nemovitosti a náklady ze smlouvy na provoz kanceláře obchodního správce.

F. Jiné

**13. Příslušná daň z nemovitosti a zákonné poplatky**

Zahrnuty jsou právními předpisy stanovené poplatky včetně daně z nemovitosti, platby městu za pronájem pozemku a další poplatky stanovené právními předpisy, které by měly být vyměřené z Nemovitosti.

**14. Pojištění majetku a odpovědnosti za škody a jiné pojištění**

Zahrnuty jsou náklady na pojištění Nemovitosti, pojištění za Ztrátu nájemného a pojištění odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám.

#### **15. Náklady na telefon a jiná komunikační zařízení**

Zahrnuty jsou náklady na uhrazení poplatků i nákladů na údržbu a řádné fungování zařízení pro přenos telefonních dat a komunikačních zařízení v Budově.

#### **16. Provoz třídírný pošty**

Zahrnuty jsou náklady na provoz třídírný pošty, která se bude zabývat (i) přijímáním pošty (s výjimkou těžkých dokumentů, balíků a katalogů) doručované Českou poštou či jiným oprávněným provozovatelem poštovních služeb, (ii) doručováním pošty nájemcům a odesíláním takových zásilek a (iii) evidencí došlé pošty pro Nájemce v knize pošty vedené Pronajímatelem na recepci.

#### **17. Různé**

Zahrnuty jsou ostatní náklady nezbytné pro údržbu Budovy srovnatelné s podobnými kancelářskými budovami v České republice.