

#### Příloha 4 / Exhibit 4

##### Soupis Provozních nákladů / List of Operating Costs

###### Soupis Provozních nákladů

###### List of Operating Costs

Provozní náklady jsou veškeré náklady na provoz Nemovitostí a jim sloužící infrastruktury a náklady na služby poskytované nájemcům v Budově v souvislosti s nájmem, zejména:

*Operating costs are the costs incurred in the operation of the Real Estate and of the utility networks serving the same, corresponding to the character and technical specification of the Building, and the costs of services provided to lessees in the Building and related to the lease, in particular the following costs:*

- |   |   |
|---|---|
| (a) na vodné a stočné – náklady na spotřebu vody a všechny související poplatky, náklady na nájem vodoměrů, na jejich používání a náklady na provoz a údržbu čerpacích zařízení pro odvod splaškových a dešťových odpadních vod do veřejné kanalizace, nákladů na provoz vlastního zařízení pro zásobování vodou a zařízení na úpravu vody včetně materiálu na úpravu vody a poplatky za odvod splaškové a dešťové odpadní vody;          | (a) <i>of water and sewage fees – the cost of the consumption of water and all related fees, the cost of the lease of water meters, the use thereof and the costs of the operation and maintenance of pump equipment to drain wastewater and rainwater into the public sewage system, the cost of operating internal equipment to supply and treat water, including material for water treatment and fees for wastewater and rainwater drainage;</i>                                |
| (b) na provoz, údržbu a opravy centrálního vytápěcího zařízení a zařízení pro zásobování palivem, včetně zařízení pro odvod spalin;   | (b) <i>of the operation, maintenance and repair of the central heating system and the equipment for the supply of fuels, including equipment for exhaust ventilation;</i>   |
| (c) na spotřebované palivo a jeho dodávky, náklady na provozní elektrickou energii, náklady na obsluhu a kontrolu zařízení a péči o něj, pravidelné přezkušování jeho provozuschopnosti a bezpečnosti provozu včetně seřízení odborníkem, čištění zařízení a provozní místnosti, náklady na měření emisí, náklady na nájem vybavení pro měření spotřeby, jakož i náklady na používání vybavení pro měření spotřeby a náklady související; | (c) <i>of consumed fuel and the supplies thereof, the cost of operational electricity, the cost of the personnel operating and controlling and maintenance of the same, regular testing of its function and operation safety, including fine-tuning by an expert, cleaning of equipment in the operation room, the cost of metering emissions, the cost of leasing consumption metering equipment, as well as the cost of using consumption metering devices and related costs;</i> |
| (d) na spotřebu elektrické energie na údržbu, provoz a spotřebu zdrojů a náhradních zdrojů elektrické energie;  | (d) <i>of electricity consumption to maintain, operate and consume sources and substitute sources of electricity;</i>   |
| (e) na odstraňování vodních usazenin a zbytků po spalování v zařízení, náklady na pravidelné přezkušování provozuschopnosti a bezpečnosti provozu a seřizování odborníkem, jakož i náklady na měření;   | (e) <i>of removing water-borne sediments and combustion remains in equipment, the cost of regular testing of its function and operation safety and fine-tuning by an expert, and metering costs;</i>  |

- (f) na ohřev vody a na provoz, údržbu a opravy všech zařízení pro zásobování teplou vodou a spotřebu teplé vody a náklady na odstraňování vodních usazenin a zbytků po spalování uvnitř přístrojů, jakož i náklady na pravidelné přezkušování provozuschopnosti a bezpečnosti provozu a s tím spojené seřizování odborníkem;
- (g) na provoz osobních a nákladních výtahů a náklady na provozní elektrickou energii, náklady na dohled, obsluhu, kontrolu zařízení a péči o něj, na pravidelné přezkušování jeho provozuschopnosti a bezpečnosti provozu včetně seřizování odborníkem, jakož i náklady na čištění zařízení;
- (h) na úklid Nemovitostí a účelové komunikace včetně chodníků, na odvoz a uložení odpadků, jakož i na náklady údržby, odstraňování sněhu, ledu, listí a jiných přírodních materiálů apod.;
- (i) na úklid všech společných a veřejných prostor, přístupových cest, chodeb, schodišť, technických prostor, vzduchotechnických kanálů a dalších prostor neužívaných výhradně konkrétními nájemci Budovy;
- (j) na deratizaci, desinfekci a desinsekci, na péči o zeleň včetně obnovy rostlin a dřevin, na péči o veřejné prostranství, přístupové a příjezdové cesty;
- (k) na el. energii na vnější osvětlení a osvětlení společných prostor Nemovitostí a venkovních přístupových cest, technických a dalších prostor, které nejsou výlučně užívány konkrétními nájemci Budovy;
- (l) na čištění a revizi komínů a výfuků;
- (m) na pojištění Nemovitostí a pojištění odpovědnosti Pronajímatele v rozsahu podle odst. 13.3 této Smlouvy;
- (n) na personální zajištění provozu recepce, kontroly vstupu do Budovy a prohlídek Budovy;
- (f) *of water heating and for the operation, maintenance and repairs of all devices for hot water distribution and consumption, and the cost of removing water-borne sediments and combustion remains in equipment, as well as the cost of regular testing of its function and operation safety and related expert fine-tuning;*
- (g) *of the operation of passenger and freight lifts and the cost of electricity to operate the same, the cost of supervision, operation, control of equipment and the care thereof, the cost of regular testing of its function and operation safety, including expert fine-tuning, as well as cleaning costs;*
- (h) *of cleaning the Real Estate and the related roads and pavements, waste collection and disposal, the cost of maintenance, removal of snow, ice, leaves and other natural materials, etc.;*
- (i) *of cleaning all common and public areas, access roads, corridors, stairs, technical areas, ventilation channels and other premises not used solely by specific lessees in the Building;*
- (j) *of rodent control, disinfection and disinsection, plants care, including the restoration of plants and trees, for cleaning and care for public areas, access and entry roads;*
- (k) *of electricity used for exterior lighting and the lighting of common areas of the Real Estate and for exterior access roads, technical and other premises which are not for exclusive use by specific lessees of the Building;*
- (l) *of cleaning and examinations of chimneys and exhausts;*
- (m) *of the insurance of the Real Estate and for the insurance against the Lessor's liability to the extent specified in Section 13.3 hereof;*
- (n) *to hire personnel to operate the reception, check entry to the Building and to patrol the Building;*

- |  |   |
|--|---|
| <p>(o) na provoz a údržbu zařízení zajišťujících příjem a distribuci televizního a rozhlasového signálu, na provozní el. energii a na pravidelné přezkušování její provozuschopnosti včetně seřízení odborníkem, úhrada za užívání antény, která nepatří k Nemovitostem;</p> | <p>(o) <i>of the operation and maintenance of equipment ensuring the reception and distribution of television and radio signals, for electricity necessary for the operation thereof and for regular testing of the functions thereof, including the configuration thereof by a specialist technician, and payment for the use of the antenna that does not form a part of the Real Estate;</i></p> |
| <p>(p) na praní a čištění textilií, které jsou užívány ve společných prostorách Budovy a na údržbu a provoz zařízení k tomuto účelu sloužícího včetně technologického vybavení;</p>  | <p>(p) <i>of washing and cleaning of textiles used in the Building's common areas and for the maintenance and operation of equipment serving for this purpose, including technological equipment;</i></p>   |
| <p>(q) na čištění vnějšího pláště Budovy včetně prosklených ploch a jejich rámu a na údržbu a čištění věží pro přívod vzduchu do atria Budovy;</p>   | <p>(q) <i>of the cleaning of the external walls of the Building, including windows and their frames, and for the maintenance and cleaning of towers ventilating the Building's atrium;</i></p>  |
| <p>(r) na provoz a údržbu hromosvodů a ostatních zařízení, sloužících k ochraně před úderem blesku, jakož i náklady na jejich pravidelné přezkušování;</p>   | <p>(r) <i>of the operation and maintenance of lightning conductors and other facilities protecting against lightning strikes, as well as the cost of the regular testing thereof;</i></p>   |
| <p>(s) na údržbu a opravy veškerých vzduchotechnických a klimatizačních zařízení, včetně provozních oprav a provozní spotřeby, doplňování provozních médií a dalších souvisejících provozních nákladů;</p>   | <p>(s) <i>of the maintenance and repairs of all ventilating and air-conditioning facilities, including operational repairs and operational consumption, supplementation of operational media and other related operating costs;</i></p>   |
| <p>(t) na údržbu a provozní opravy vrat garáží;</p>  | <p>(t) <i>of the maintenance and operational repairs of the garage gate;</i></p>  |
| <p>(u) na údržbu a opravy technických prostředků omezení přístupu (např. systému kódových karet);</p>  | <p>(u) <i>of the maintenance and repairs of technical means of access control (e.g. code cards system);</i></p>   |
| <p>(v) daně, poplatky a odvody související s Nemovitostmi, zejména daň z nemovitostí;</p>  | <p>(v) <i>taxes, fees and withholdings related to the Real Estate, in particular real estate tax;</i></p>   |
| <p>(w) ostatní provozní náklady včetně nákladů na údržbu, provoz a opravy infrastruktury sloužící Nemovitostem;</p>  | <p>(w) <i>other operating costs, including the cost of maintenance, operation and repair of the utility networks serving the Real Estate;</i></p>   |
| <p>(x) na správu Nemovitostí, kterou se rozumí zejména zajišťování všech administrativních, technických a praktických činností k zabezpečení řádného provozu Nemovitostí na optimální úrovni pověřenou fyzickou nebo právní osobou.</p>                                      | <p>(x) <i>for the management of the Real Estate, i.e., in particular, any and all administrative, technical and servicing activities aimed at safeguarding proper operation of the Real Estate on optimal level carried out by an authorized natural or legal person;</i></p>   |