Příloha č. 7

**Služba a Média a Poplatky za Službu a náklady na Média**

Služba a Poplatky za Službu

Pro účely Smlouvy Služba znamená celkovou podpůrnou službu poskytovanou pro část Kanceláří Dornych v Budově („**Kancelářská část Budovy**“), pro účely jejího užívání nebo v souvislosti s jejím užíváním Pronajímatelem a nájemci, jejich zaměstnanci, zástupci, dodavateli a veřejností, sestávající se pro účely výpočtu Poplatků za Službu z jednotlivých kalkulačních položek, včetně, bez omezení, následujících:

* + 1. média dodávaná pro Kancelářskou část Budovy, s výjimkou médií (resp. jejich částí), které jsou zahrnuty do Médií, jak je popsáno níže;
    2. celková kontrola, údržba, úklid, opravy, obnova a výměna jakékoliv a všech součástí Budovy;
    3. zařízení, vybavení, údržba a úklid Společných prostor Kancelářské části Budovy;
    4. údržba řádné funkčnosti zdí a dalších konstrukčních částí a příček a dalších nekonstrukčních částí Budovy;
    5. údržba, oprava, výměna a obnova technického vybavení Kancelářské části Budovy;
    6. údržba společné počítačové sítě Kancelářské části Budovy;
    7. údržba, oprava a výměna kanalizačního vedení, potrubí, postřikovačů, kabelů a všech dalších instalací, které jsou součástí rozvodného systému médií v Kancelářské části Budovy;
    8. údržba požární signalizace a systému detekce požáru v Kancelářské části Budovy, včetně všech hasičských zásahů;
    9. mytí, oprava a údržba oken v Kancelářské části Budovy;
    10. údržba a oprava a odstraňování sněhu z příjezdových komunikací, chodníků a parkovacích prostor u Budovy a kolem Budovy, včetně údržby, opravy a obnovy dopravního značení;
    11. provozování, údržba a opravy venkovních ploch (včetně zeleně), venkovního osvětlení a vodních prvků;
    12. zajišťování odvozu odpadu z Kancelářské části Budovy, včetně umístění a pravidelného vyprazdňování popelnic a odpadkových košů ve Společných prostorách Kancelářské části Budovy a v okolí Budovy;
    13. výstavba, údržba, oprava a obnova různého vybavení v Kancelářské části Budovy určeného pro užívání nájemci a návštěvníky a zaměstnanci nájemců a Pronajímatele;
    14. zajištění, údržba a obnova orientačního značení, informačních tabulek a dalších oznámení v Kancelářské části Budovy;
    15. výzdoba a aranžování rostlin a květin, včetně péče o ně;
    16. služby bezpečnostního dozoru a dohledu a zabezpečovací systém v Kancelářské části Budovy;
    17. zásahy policie nebo obdobných orgánů z důvodu událostí vzniklých v Kancelářské části Budovy;
    18. zaměstnání pracovníků nebo najmutí externích dodavatelů Pronajímatelem pro poskytování Služby;
    19. management a správa Kancelářské části Budovy;
    20. zaměstnávání pracovníků nebo najmutí externích dodavatelů Pronajímatelem pro účely managementu a správy Kancelářské části Budovy, včetně služeb poskytovaných externími konzultanty, jako jsou právní služby, účetnictví atd.;
    21. vybavení potřebné pro řádné poskytování Služby;
    22. další činnosti, které potřebuje Pronajímatel zajistit v souvislosti s užíváním prostor nájemci, jako jsou odečty měřidel;
    23. jakékoliv další služby, které nejsou výše uvedeny, které mohou být potřebné nebo prospěšné pro řádný provoz Kancelářské části Budovy, jako například dětský koutek, kyvadlové autobusy a jiná doprava, atd.;
    24. platba poplatků, daní, pojištění a dalších nákladů v souvislosti s existencí a provozem Kancelářské části Budovy;
    25. právní nebo správní postupy související s provozem Kancelářské části Budovy nebo jejích částí, včetně příslušných právních kroků, které mají být podniknuty v souvislosti s jakýmkoliv porušením práva; a
    26. zajištění souladu se všemi právními předpisy a rozhodnutími státních nebo samosprávných orgánů vztahujícími se ke Kancelářské části Budovy nebo jejímu provozu.

Do Služby poskytované pro Kancelářskou část Budovy budou dále zahrnuty rovněž kalkulační položky (v obdobném rozsahu, jaký je popsán výše), které se vztahují:

1. k Areálu. Celkové náklady na tyto kalkulační položky budou ponížené o část nákladů připadajících dle rozhodnutí Pronajímatele na rezidenční část Projektu určenou Pronajímatelem, zahrnující především ubytovací jednotky, byty a související prostory (dále jen „**Rezidenční části Projektu**“) a zbývající část nákladů bude rozdělena mezi Kanceláře Dornych a obchodní část Projektu určenou Pronajímatelem, tvořenou obchodním centrem s názvem „Dornych“ (nebo jiným názvem určeným Pronajímatelem) zahrnujícím maloobchodní prostory, restaurace a další prostory pro obchod a služby (dále jen „**Retail Dornych**“), tak, že na Kanceláře Dornych bude připadat část těchto nákladů v poměru součtu všech pronajímatelných ploch v dané době dokončených částí Kanceláří Dornych k součtu všech pronajímatelných ploch v dané době dokončených částí Kanceláří Dornych a Retailu Dornych, včetně podílu takových pronajímatelných ploch Kanceláří Dornych na společných prostorách Kanceláří Dornych (tzn. včetně add-on faktoru);
2. k jiným částem Projektu, než je Areál, a nevztahují se svou povahou výlučně k Rezidenční části Projektu, a které se současně nevztahují dle určení Pronajímatele výlučně ani ke Kancelářím Dornych ani k  Retailu Dornych. Celkové náklady na tyto nevýlučné kalkulační položky budou připadat na Kanceláře Dornych v poměru součtu všech pronajímatelných ploch v dané době dokončených částí Kanceláří Dornych k součtu všech pronajímatelných ploch v dané době dokončených částí Kanceláří Dornych a Retailu Dornych, včetně podílu takových pronajímatelných ploch Kanceláří Dornych na společných prostorách Kanceláří Dornych (tzn. včetně add-on faktoru);
3. výlučně k užívání parkovacích míst v podzemní části Projektu, přičemž na Kanceláře Dornych bude připadat část nákladů na tyto kalkulační položky odpovídající paušálním platbám za část Služby spojenou s užíváním parkovacích míst, které jsou hrazeny pouze nájemci Kanceláří Dornych, kteří mají v nájmu parkovací místa v podzemní části Projektu;

přičemž podíl Kancelářské části Budovy na nákladech připadajících dle bodů (i) až (ii) výše na Kanceláře Dornych, bude určen jako procentní podíl vypočtený ke kterémukoliv dni jako poměr (vyjádřený procentem) mezi součtem všech pronajímatelných kancelářských ploch v Kancelářské části Budovy a součtem všech pronajímatelných kancelářských ploch v Kancelářích Dornych a podíl Kancelářské části Budovy na nákladech dle bodu (iii) výše bude odpovídat souhrnu všech paušálních plateb za část Služby spojenou s užíváním parkovacích míst, hrazených nájemci Kancelářské části Budovy, kteří mají v nájmu parkovací místa v podzemní části Projektu.

Pro účely určení podílu Nájemce na celkových skutečných ročních nákladech Kancelářské části Budovy na Službu (tj. Poplatků za Službu) budou od celkových skutečných ročních nákladů Kancelářské části Budovy na Službu nejdříve odečteny paušální platby nájemců Kancelářské části Budovy za část Služby spojenou s užíváním skladovacích prostor a parkovacích míst; platby za vjezd pro zásobování a krátkodobé užití parkovacího místa budou stanoveny Pronajímatelem v sazebníku a tyto platby bude Nájemce povinen hradit nad rámec (Odhadovaných) Poplatků za Službu a dalších plateb hrazených dle Smlouvy.

Podíl Nájemce na celkových skutečných ročních nákladech Kancelářské části Budovy na Službu (ponížených dle předchozího odstavce) (dále jen „**Poměrný podíl Nájemce**“) pak bude, vždy v daném čase, určen jako procentní podíl vypočtený ke kterémukoliv dni jako poměr (vyjádřený procentem) mezi (i) Kalkulační plochou Prostor a (ii) součtem (α) celkové pronajímatelné kancelářské plochy Kancelářské části Budovy, (β) celkové jiné pronajímatelné plochy Budovy, která se má dle rozhodnutí Pronajímatele poměrně podílet na celkových skutečných ročních nákladech Kancelářské části Budovy na Službu obdobně jako kancelářské plochy, a (γ) Společných prostor v Kancelářské části Budovy.

Celková pronajímatelná kancelářská plocha Kancelářské části Budovy pro účely této přílohy znamená součet všech prostor v Kancelářské části Budovy určených Pronajímatelem k pronájmu ke kancelářským nebo souvisejícím účelům (bez teras).

Předpokládaný Poměrný podíl Nájemce ke Dni zahájení činí [●] %; Pronajímatel Nájemci kdykoli na jeho žádost sdělí aktuální Poměrný podíl Nájemce.

V případě, že se Kalkulační plocha Prostor nebo celková pronajímatelná kancelářská či jiná relevantní pronajímatelná plocha Budovy změní během období, pro které se Poměrný podíl Nájemce počítá, bude Poměrný podíl Nájemce určen váženým průměrem poměrů (vyjádřených zlomky) platných v průběhu daného období, přičemž vážený průměr bude založen na počtu dnů, po které byl každý příslušný poměr platný během takového období; výsledný poměr (zlomek) bude vyjádřen procentem.

V případě, že Nájem bude trvat jen po část období, pro které se Poměrný podíl Nájemce počítá, bude Poměrný podíl Nájemce určen součinem procenta vypočteného na základě předchozích odstavců této definice a zlomku, jehož čitatel je tvořen počtem dnů období, po které Nájem trval, a jmenovatel je tvořen celkovým počtem dní takového období (např. pokud je tímto obdobím kalendářní rok a Nájem vznikl až 1. října, odpovídá zlomek 92/365).

Média a náklady na Média

Výše uvedená Služba nezahrnuje Média, tj. následující média a služby poskytované v souvislosti s konkrétními prostorami pronajatými nájemcům, které jsou pro jednotlivé prostory měřeny nebo vypočítávány odděleně a jsou placeny přímo příslušným nájemcem příslušnému dodavateli nebo poskytovateli nebo Pronajímateli na základě přefakturace, a to:

1. elektrická energie – pro prostory měřena odděleně (samostatně);
2. voda a odvod odpadní vody – pro prostory měřeny odděleně (samostatně);
3. plyn (u vybraných prostor) – měřen odděleně (samostatně);
4. náklady na teplo (včetně chladu) – vzhledem k tomu, že pro některé části Kanceláří Dornych určené Pronajímatelem jsou instalovány nebo mohou být v budoucnu instalovány Pronajímatelem nebo po dohodě s Pronajímatelem příslušným nájemcem měřidla (kalorimetry a/nebo elektroměry apod.), přičemž takto určená část může být tvořena např. prostory, které si najímá jeden nebo více nájemců nebo pouze částí prostor najímaných jedním nebo více nájemci, pak:
5. pokud se jedná o Pronajímatelem určenou část Kanceláří Dornych, pro niž žádný z nájemců nemá měřidlo instalované pro jím najímané prostory, tak příslušný Nájemce, který má prostory v takové části Kanceláří Dornych, ponese náklad na teplo v této části Kanceláří Dornych v poměru plochy tímto nájemcem najímaných prostor v předmětné části Kanceláří Dornych k součtu všech pronajatých ploch v předmětné části Kanceláří Dornych;
6. pokud se jedná o Pronajímatelem určenou část Kanceláří Dornych, pro niž minimálně jeden z nájemců má měřidlo instalované pro jím najímané prostory, tak:

(α) nájemce s měřidlem instalovaným pro jím najímané prostory ponese náklad na teplo v předmětné určené části Kanceláří Dornych dle spotřeby naměřené takovým měřidlem a dále případný podíl na nákladech na další teplo spotřebované v předmětné určené části Kanceláří Dornych dle dohody s Pronajímatelem;

(β) nájemce, který nemá instalované měřidlo pro jím najímané prostory, ponese náklad na teplo spotřebované v předmětné určené části Kanceláří Dornych (přičemž od těchto nákladů na teplo budou nejdříve pro účely výpočtu odečteny náklady, které připadají na nájemce dle písm. (α) výše), a to v poměru plochy tímto nájemcem najímaných prostor vůči celkové pronajímatelné ploše v předmětné určené části Kanceláří Dornych, přičemž od této plochy budou nejdříve pro účely výpočtu odečteny plochy nájemců dle písm. (α) výše;

1. pokud Pronajímatelem určená část Kanceláří Dornych je tvořena prostory s měřidlem (popř. měřidly), které si najímá jeden nájemce, ponese tento nájemce náklad na teplo v těchto prostorách dle spotřeby naměřené takovým měřidlem (popř. takovými měřidly);
2. pokud si nájemce najímá více prostor s odlišným měřením nebo výpočtem nákladů na teplo podle písm. (a) až (c), resp. (α) a (β) výše, nebo jeho prostory jsou tvořeny z částí prostor s odlišným měřením nebo výpočtem nákladů na teplo podle písm. (a) až (c), resp. (α) a (β) výše, tak celková částka, kterou se nájemce podílí na nákladech na teplo za příslušné období v rámci Médií, bude určena jako součet částek vypočtených dle shora uvedených pravidel pro jednotlivé prostory nájemce (popř. jejich části) dle kategorií písm. (a) až (c), resp. (α) a (β) za příslušné období*.*
3. telekomunikační služby – pro prostory poskytnuty samostatně;

a jakékoliv takové služby stanovené v bodech (a) až (z) v části Služba výše, které ponese přímo konkrétní nájemce v důsledku smluvní dohody nebo způsobení škody; pro části médií, které nebudou hrazeny nájemci v rámci Médií, se uplatní písm. (a) v části Služba výše.