

## **Załącznik nr 3**

### **Koszty Operacyjne**

#### **1. Media**

Wydatki i obciążenia dla zapewnienia w Budynku i na Nieruchomości wszelkich mediów, a w szczególności: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, energii cieplnej oraz koszty ich zużycia, a także odprowadzania ścieków komunalnych.

#### **2. Odpady**

Wydatki na zapewnienie oraz odnawianie lub wymianę urządzeń do przechowania i sortowania odpadów z Budynku i z Nieruchomości oraz na koszty składowania i wywozu śmieci i innych nieczystości.

#### **3. Odśnieżanie i utrzymanie w czystości**

Wydatki na zapewnienie usług w zakresie odśnieżania Nieruchomości oraz sprzątnięcia i utrzymania w czystości i porządku Budynku i Nieruchomości.

#### **4. Ochrona i monitoring**

Wydatki na zapewnienie usługi ochrony fizycznej na terenie Nieruchomości oraz monitoringu sygnałów alarmowych wraz z podejmowaniem interwencji, a także obsługi serwisowo-konserwacyjnej systemu telewizji przemysłowej (monitoringu).

#### **5. Instalacje i maszyny**

Wydatki na konserwowanie, naprawianie, obsługiwanie, kontrolowanie, serwisowanie oraz zapewnienie prawidłowości działania wszelkich instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w Budynku i na Nieruchomości, w szczególności reflektorów iluminacyjnych, maszyn, sprzętu i urządzeń przeznaczonych do wentylacji, ogrzewania, klimatyzacji, dostaw energii elektrycznej i cieplnej, ciepłej i zimnej wody, schodów ruchomych, wind, a także na dostarczanie paliw i energii elektrycznej przez nie zużywanych.

#### **6. Systemy zabezpieczeń i awaryjne**

Wydatki na dostarczanie, konserwowanie, naprawianie, obsługiwanie, kontrolowanie, serwisowanie, czyszczenie oraz (gdy będzie to konieczne) wymianę oświetlenia awaryjnego, systemów wykrywania ognia i przeciwpożarowych, wszelkich wyjść awaryjnych z Budynku oraz sprzętu i urządzeń przeciwpożarowych.

#### **7. Naprawy i konserwacje**

Wydatki na wykonywanie wszelkich napraw, konserwacji wszelkich elementów wyposażenia Budynku i Lokalu, czyszczenia, serwisowania oświetlenia, ciągów komunikacyjnych, dróg, podjazdów, przejść, chodników, obiektów małej architektury i innych udogodnień związanych z Nieruchomością. Wydatki na konserwowanie i wymianę wszelkich znaków, słupów ogłoszeniowych, informacji, flag i masztów, a także tablic informacyjnych, map lokalizacyjnych i innych tablic informacyjnych, ekspozycji lub informacji przeciwpożarowych oraz okazjonalne dekorowanie Budynku i Nieruchomości, a także wszelkie inne nakłady ponoszone na utrzymanie Budynku i Nieruchomości w niepogorszonym stanie.

#### **8. Ubezpieczenie**

Wydatki związane z ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej właściciela nieruchomości w stosunku do osób trzecich oraz ubezpieczeniem mienia, Budynku i Nieruchomości od wszelkich zdarzeń losowych oraz od kradzieży z włamaniem a także wydatki na inne ubezpieczenia wg uznania

Wynajmującego. Wydatki na prace w Budynku wymagane dla spełnienia warunków postawionych przez jakiegokolwiek ubezpieczyciela, w tym wydatki związane z okresową wyceną Budynku dla celów ubezpieczenia.

## **9. Opłaty Publiczne**

Wszystkie istniejące lub przyszłe opłaty o charakterze publiczno-prawnym lub środowiskowym, takie jak na przykład podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste płatne przez Wynajmującego w związku z Nieruchomością, Budynkiem lub jakąkolwiek ich częścią.

## **10. Zarządzanie**

Opłaty i wydatki Wynajmującego poniesione w związku z zarządzaniem Budynkiem i Nieruchomością oraz wszelkimi funkcjami i obowiązkami Wynajmującego. Wynagrodzenie za sprawowanie zarządu nad Budynkiem i Nieruchomością w wysokości 5% od sumy czynszu nominalnego ponoszonego przez Najemców w danym roku kalendarzowym.