

Příloha č. 7
Green Lease



ENVIRONMENTÁLNÍ ODPOVĚDNOST – Green Lease (dále jen „EO“)

Preamble

- (A) Záměrem Smluvních stran je, aby smlouva o nájmu, jejíž přílohou jsou tyto podmínky EO (dále jen „Smlouva o nájmu“) byla založena na kritériích umožňujících udržitelný rozvoj a tím významnou měrou přispěla k ochraně životního prostředí a klimatu. Za tímto účelem využívají Smluvní strany tyto podmínky EO k tomu, aby definovaly opatření zajišťující udržitelné využívání, udržitelné řízení a udržitelnou údržbu předmětu nájmu a budovy. Smluvní strany usilují o to, aby byly zdroje jako například voda a energie využívány šetrným způsobem. Zavedením těchto podmínek EO Smluvní strany
- (i) získají údaje pro vykazování ESG (tj. Environmental, Social, and Governance), jež stanovuje nové požadavky v oblasti společenské odpovědnosti a ekologické udržitelnosti a zahrnuje hodnocení kolektivní odpovědnosti v oblasti sociálních a environmentálních faktorů;
 - (ii) pomocí měření získají hodnoty pro lepší řízení vlastní spotřeby; a
 - (iii) mohou takto zlepšovat své skóre v oblasti měření uhlíkové stopy a snižovat náklady na získání environmentálních certifikátů.
- (B) Veškeré výrazy začínající velkými písmeny použité v této příloze EO budou mít významy uvedené ve Smlouvě o nájmu, ledaže by v této příloze EO bylo stanoveno jinak.

Vzhledem k výše uvedenému se Smluvní strany dohodly takto:

1. Základní ustanovení

V případě rozporu mezi těmito podmínkami EO a ustanoveními Smlouvy o nájmu mají před těmito podmínkami EO přednost ustanovení obsažená ve Smlouvě o nájmu.

2. Opatření pro zajištění udržitelnosti

Pronajímatel doporučuje, aby byla přijata opatření zajišťující udržitelnost, která jsou uvedená v bodech 4 až 10 těchto podmínek EO. Nájemce si může libovolně zvolit, která z jednotlivých doporučených opatření týkajících se udržitelnosti uvede do praxe. Pokud se však Nájemce rozhodne některá z doporučených opatření týkajících se udržitelnosti zavést, pak je povinen Pronajímateli doložit výčet Nájemcem přijatých opatření 1x za každý kalendářní rok Doby nájmu.

3. Výměna informací a monitorování spotřeby energie

- 3.1 Smluvní strany se zavazují komplexně vyhodnocovat spotřebu energie v budově a v předmětu nájmu (dále jen „**Monitorování spotřeby energie**“). Nájemce je povinen podporovat Pronajímatele při Monitorování spotřeby energie a zejména předávat požadované údaje měsíčně, v úplné a standardizované formě stanovené Pronajímatelem, za předpokladu, že Pronajímatel nemůže tyto informace shromažďovat sám. Podle volby Pronajímatele lze také pomocí nástroje pro správu dat nastavit digitalizovaný a automatizovaný sběr údajů o spotřebě v databázi ESG.
- 3.2 Smluvní strany si vzájemně poskytnou níže uvedené informace, soubory a dokumenty (dále společně jen „**Údaje**“), které mají k dispozici a které se týkají udržitelného využívání budovy a předmětu nájmu a/nebo udržitelného hospodaření s budovou a předmětem nájmu (dále společně jen „**Informace o udržitelnosti**“) a podporují takové využívání budovy a předmětu nájmu a hospodaření s předmětem nájmu:

- (a) údaje o spotřebě plynu nebo vytápění/chlazení,
- (b) údaje o spotřebě elektřiny,
- (c) údaje o spotřebě vody,
- (d) údaje potřebné ke stanovení objemu emisí skleníkových plynů v předmětu nájmu (např. veškeré informace poskytnuté příslušným dodavatelem energie, např. skladba spotřebovávané elektrické energie),
- (e) údaje potřebné k provedení energetického auditu,
- (f) údaje o produkci odpadů,
- (g) údaje o použitých chladících médiích,
- (h) údaje potřebné pro certifikaci budovy a provozu budovy.



ENVIRONMENTÁLNÍ ODPOVĚDNOST – Green Lease

Tyto Údaje a související informace budou poskytovány ve formátu stanoveném Pronajímatelem alespoň jednou ročně.

- 3.3 V rámci této výměny Údajů se Smluvní strany vynasnaží co nejlépe chránit zájmy druhé Smluvní strany. Smluvní strany jsou povinny zajistit dodržování požadavků platných právních předpisů v oblasti ochrany Údajů, zajištění bezpečnosti Údajů a dodržení pravidel spravedlivé hospodářské soutěže. Smluvní strany jsou oprávněny anonymizovat veškeré osobní údaje před jejich předáním druhé Smluvní straně, pokud tyto osobní údaje nejsou jinak nezbytně nutné pro plnění Smlouvy o nájmu. Na písemnou žádost Smluvní strany zachová druhá Smluvní strana mlčenlivost o obsahu definovaných opatření týkajících se udržitelnosti a ohledně Informací o udržitelnosti. Z výše uvedeného je však vyňato zpřístupnění dat k certifikaci ve prospěch konzultační společnosti Pronajímatele.

4. Podpora obnovitelných zdrojů energie

Pokud Nájemce získává energii pro předmět nájmu, zavazuje se, pokud to bude technicky možné a dostupné za přijatelné ceny, že tuto energii bude nejpozději do konce roku 2040 získávat výhradně z obnovitelných zdrojů energie a nejpozději do konce roku 2030 bude získávat alespoň 60 % energie z obnovitelných zdrojů. Za obnovitelné zdroje energie ve smyslu tohoto ustanovení se považují energie ve smyslu čl. 10 odst. 1 písm. a) Nařízení (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 (dále jen „**Taxonomické nařízení**“), ve spojení se Směrnicí (EU) 2018/2001 ve znění platném ke dni zavedení těchto EO do Smlouvy o nájmu, jakož i další zdroje energie, které mohou být v budoucnu příslušnými právními předpisy České republiky uznány za obnovitelné zdroje energie. Případné přísnější právní požadavky na pokrytí potřeby energie z obnovitelných zdrojů, zavedené během doby platnosti Smlouvy o nájmu, mají přednost.

5. Snižování emisí skleníkových plynů

Smluvní strany souhlasí, že z hlediska udržitelného využívání a/nebo udržitelného hospodaření je snižování emisí skleníkových plynů žádoucí. Smluvní strany, po vzájemné dohodě a vždy s ohledem na technickou a finanční náročnost konkrétního řešení, přijmou níže uvedená opatření k zajištění úspor energie a snižování emisí skleníkových plynů:

- (a) používání energeticky úsporných světelných zdrojů (zejména kompaktních zářivek nebo LED světel či v budoucnu jiných zvláště energeticky účinných světelných zdrojů),
- (b) použití detektorů pohybu a/nebo senzorů denního světla pro ovládání a zapínání osvětlovacích zařízení v předmětu nájmu, které neslouží k pobytu osob,
- (c) používání časovačů k vypínání zařízení namísto používání funkce pohotovostního režimu,
- (d) snížení počtu elektrických zařízení IT (např. skupinové připojení tiskáren),
- (e) vypínání nebo přiměřené omezení osvětlení a zařízení v časech mimo pracovní dobu,
- (f) používání zařízení s nízkou spotřebou energie (např. notebooky, tenké klientské servery, LED obrazovky, energeticky úsporné tiskárny a kopírky nebo LED světla),
- (g) průvodce energeticky účinnou regulací vytápění a chlazení,
- (h) používání energeticky úsporných serverů a/nebo serverů umístěných v cloudu.

6. Úspora vody

Smluvní strany souhlasí, že je žádoucí prosazovat zodpovědné nakládání s vodou. Za tímto účelem, po vzájemné dohodě a vždy s ohledem na technickou a finanční náročnost konkrétního řešení, přijmou níže uvedená opatření za účelem šetření vodou:

- (a) používání zařízení a armatur šetřících vodu (např. myčky nádobí, toalety, umyvadla, sprchy),
- (b) snížení průtoku vody,
- (c) využívání šedé a/nebo dešťové vody (např. pro čištění budov nebo zalévání venkovních prostor).

7. Mobilita

Smluvní strany souhlasí, že je žádoucí, aby byla přijata níže uvedená opatření pro infrastrukturní integraci předmětu nájmu na základě udržitelného využívání a/nebo udržitelného řízení:

- (a) vytvoření pobídek pro používání jízdních kol (např. zřízením šaten a sprch, zřízením krytých parkovacích míst),

ENVIRONMENTÁLNÍ ODPOVĚDNOST – Green Lease

- (b) poskytování měsíčních nebo ročních předplacených jízdenek na používání veřejné dopravy pro ty zaměstnance, jejichž hlavní náplň činnosti u Nájemce se po dobu trvání jejich pracovního poměru uskutečňuje v předmětu nájmu za přiměřený příspěvek na úhradu nákladů,
- (c) zajištění elektrických dobíjecích stanic za účelem podpory užívání elektromobilů, pokud je to v daném místě technicky a finančně dosažitelné,
- (d) zajištění zařízení pro videokonferenční či telefonní hovory nebo konzultace po internetu,
- (e) zavedení možnosti sdílení automobilů pro zaměstnance,
- (f) podpora využívání veřejné dopravy pro služební cesty v rámci regionu,
- (g) podpora služebních cest s tzv. neutrální stopou emisí CO₂ (např. cestování vlakem s neutrální stopou emisí CO₂),
- (h) omezení používání vozidel poháněných fosilními palivy u zaměstnanců Nájemce.

8. Úklid

Pokud Pronajímatel a/nebo Nájemce odpovídají v souladu s ustanoveními Smlouvy o nájmu za úklid předmětu nájmu, jsou Pronajímatel a/nebo Nájemce povinni používat ekologické čisticí prostředky, zejména čisticí prostředky s ekologickým certifikátem, a zavázat k tomu všechny jimi pověřené poskytovatele facility managementu.

9. Odpady

9.1 Smluvní strany po vzájemné dohodě přijmou následující opatření s cílem předcházet vzniku odpadů, snižovat objem odpadů a odpady recyklovat:

- (a) dokumentace a příprava plánu pro třídění/snižování objemu/vyhýbání se určitým druhům odpadů,
- (b) zřízení centrálních sběrných míst s kontejnery na odpad, která budou označena,
- (c) snížení spotřeby papíru (např. oboustranný tisk, zamezení tisku e-mailů, elektronická archivace),
- (d) používání recyklovaného papíru,
- (e) opakované použití jednostranně potištěných papírů (např. pro poznámky, tisk návrhů),
- (f) používání papíru s gramáží 80 g nebo nižší,
- (g) darování vyřazeného IT vybavení (např. místním školám a neziskovým organizacím),
- (h) opakované použití kancelářských potřeb (např. složek, obálek, sponek),
- (i) opakované využití nábytku v rámci organizace nebo jeho darování místním školám, charitativním organizacím, komunitním organizacím,
- (j) dohody s dodavateli a/nebo poskytovateli služeb ohledně minimalizace a opětovného použití obalových materiálů,
- (k) provádění průzkumů v kancelářích a průzkumů mezi uživateli s cílem identifikovat příležitosti ke snížení objemu a recyklaci odpadu,
- (l) používání recyklačních odpadkových košů, které pomáhají třídít různé druhy odpadu přímo u zdroje,
- (m) nepoužívání nebo omezení používání některých druhů odpadů, jako jsou zejména chladicí média.

9.2 Pronajímatel je oprávněn zakázat skladování netříděného odpadu. Pronajímatel v takovém případě zajistí systém sběru odpadu pro celou budovu a Nájemce pro předmět nájmu, kteréžto systémy umožňují oddělený sběr a likvidaci odpadu. Smluvní strany dodržují a budou dodržovat veškeré povinnosti týkající se dokumentace odpadů a předem se na konkrétním způsobu plnění takových povinnostech dohodnou.

9.3 Při rekonstrukci a zařizování/vybavování předmětu nájmu vyžadujte od dodavatelů, aby zajistili odpovídající třídění a recyklaci odpadu a aby znovu použili nadbytečné materiály, kdykoli je to možné.

10. Změny budovy a předmětu nájmu

10.1 Opatření přijímaná Nájemcem:

Pokud je Nájemce podle Smlouvy o nájmu oprávněn nebo povinen provést stavební úpravy předmětu nájmu a/nebo vybavit předmět nájmu zařízením a/nebo trvale instalovaným zařízením včetně instalací (dále jen „**Opatření Nájemce**“), je Nájemce povinen podporovat udržitelné využití/používání materiálů a/nebo přijmout následující opatření pro udržitelné hospodaření:



ENVIRONMENTÁLNÍ ODPOVĚDNOST – Green Lease

- (a) použití metody šetrné vůči životnímu prostředí a úsporné ve vztahu ke zdrojům,
- (b) použití materiálů šetrných k životnímu prostředí,
- (c) zadávání stavebních prací ve výběrových řízení při zajištění souladu s požadavky Taxonomického nařízení a delegovaných nařízení EU (Delegated Regulations) nebo jiných českých právních předpisů, které uvedená nařízení provádějí,
- (d) realizace iniciativ zaměřených na zvyšování povědomí kupujících a dodavatelů ohledně otázek týkajících se životního prostředí,
- (e) pečlivá organizace umožňující zabránit plýtvání zdroji (např. nepotřebná klimatizace a objednávky nadbytečného množství potravin),
- (f) používání přístrojů a spotřebního materiálu vyznačujících se níže uvedenými vlastnostmi:
 - dlouhá životnost/trvanlivost;
 - nízké nároky na údržbu (např. snadná údržba a čištění a/nebo samočištění);
 - možnost upgradování (např. pomocí modulů pro technické systémy);
 - recyklovatelnost/opětovná použitelnost (např. kancelářských potřeb);
 - pravidelné přezkoumávání všech spotřebních výrobků s ohledem na snižování dopadů na životní prostředí a zdraví (např. toner bez amoniaku, nekarcinogenní toner).

10.2 Opatření přijímaná Pronajímatelem:

Pronajímatel je oprávněn provádět v předmětu nájmu, tj. v prostorách užívaných výhradně Nájemcem, jakož i ve společných prostorách budovy, taková opatření, která slouží k úspoře konečné nebo primární energie a/nebo vody a/nebo účinnějšímu využívání energie, a/nebo která jsou jinak vhodná k podpoře udržitelného užívání a/nebo udržitelného hospodaření. Tato opatření se provádějí tak, aby bylo užívání Nájemce co nejméně omezeno, pokud to nepovede k výraznému zvýšení nákladů na příslušné opatření.

11. Certifikace

- 11.1 Smluvní strany souhlasí, že je žádoucí, pokud to bude technicky možné a dostupné za přijatelné ceny, aby byla přijata opatření nezbytná k získání nebo udržení certifikace budovy a po získání takové certifikace se zdržet všeho, co by ji ohrozilo. Pronajímatel bude v takovém případě zejména koordinovat stavební nebo provozní změny budovy s požadavky na certifikaci, stavební úpravy a instalace prováděné Nájemcem mohou být prováděny pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele, který však může Pronajímatel odepřít pouze z vážného důvodu. O závažný důvod se jedná zejména tehdy, pokud by instalace a přestavby ohrozily další existenci certifikace budovy.

12. Povinnost Nájemce strpět opatření

Pokud Pronajímatel přijme opatření podle článků 10.2 a 11.1 EO, je Nájemce povinen tato opatření strpět, ledaže by tato opatření znemožňovala nebo podstatně ztěžovala podnikatelskou činnost Nájemce na dobu delší než tři (3) po sobě jdoucí dny. Důkazní břemeno v tomto ohledu leží na straně Nájemce. Nájemce se zavazuje po domluvě s Pronajímatelem umožnit Pronajímateli nebo jím pověřeným odborníkům přístup do předmětu nájmu za účelem zavedení opatření do praxe. Nájemce nemá právo žádat jakoukoli náhradu, odškodnění nebo slevu na Nájemném za jakékoli obtíže a/nebo škody, které může Nájemce utrpět, a které budou vyplývat nebo budou způsobeny vstupem Pronajímatele do předmětu nájmu a/nebo zaváděním opatření Pronajímatele dle článků 10.2 a 11.1 EO do praxe.