

Udržitelnost / Sustainability

Požadavek na udržitelnost mezi Stranami

Strany této Smlouvy jsou si vědomy své odpovědnosti za ochranu přírodních zdrojů a klimatu v zájmu budoucích generací. Je dohodnuto, že si přejí orientovat realizaci nájmu s ohledem na kritéria co největší udržitelnosti. Strany si proto přejí šetrně využívat zdroje a energii a konstruktivně spolupracovat při hledání inovativních způsobů, jak dosáhnout co nejudržitelnějšího a nejšetrnějšího řízení a využívání Nemovitosti.

Za této situace se Strany dohodly na následujících ustanoveních, která představují základní součást Smlouvy:

1. Výměna informací

Strany si vzájemně poskytnou následující informace, záznamy a dokumenty (dále jen „**Informace**“) týkající se udržitelného využívání a/nebo správy Nemovitosti (dále jen „**Informace ohledně udržitelnosti**“):

- a) Údaje o spotřebě energie a vody;
- b) Údaje o produkci odpadů;
- c) Údaje potřebné k určení uhlíkové stopy Nemovitosti (např. všechny informace poskytnuté příslušnými dodavateli energie).

Za tímto účelem si Strany pravidelně a na žádost druhé Strany poskytnou Informace ohledně udržitelnosti, které lze shromáždit pomocí stávajících měřicích zařízení nebo stanovit bez dalších měřicích zařízení, a to ve vhodné formě (elektronicky, je-li to možné) a v přiměřené lhůtě. Pronajímatel si zpravidla vyžádá tyto Informace ohledně udržitelnosti od Nájemce jednou ročně, pokud je neobdrží v rámci běžné správy Nemovitosti.

V souvislosti s touto výměnou Informací se Strany budou snažit co nejlépe vzájemně chránit své zájmy a jsou povinny zajistit, aby byly splněny platné právní požadavky na ochranu údajů, bezpečnost údajů a spravedlivou hospodářskou soutěž. Pokud bude v budoucnu jednou ze Stran požadována výměna dalších

Sustainability requirement between the Parties

The Parties to this Agreement are aware of their responsibility to protect natural resources and the climate in the interests of future generations. It is agreed that they wish to orientate the execution of the leasing towards the most sustainable criteria possible. The Parties therefore wish to use resources and energy sparingly and work together constructively to find innovative ways to achieve the most sustainable and resource-conserving management and use of the Property.

Provided that this is the case, the Parties have agreed on the following provisions, which are essential components of the Agreement:

1. Exchange of data

The Parties shall provide each other with the following information, records and documents ("**Data**") relating to the sustainable use and/or management of the Property ("**Sustainability Information**"):

- a) Energy and water consumption data;
- b) Waste generation data;
- c) Data required to determine the carbon footprint of the Property (e.g. all information provided by the respective energy suppliers).

For this purpose, both Parties shall regularly provide each other with the Sustainability Information, which can be collected with existing measuring equipment or determined without further measuring equipment, in a suitable form (electronically if available) and within a reasonable period of time at the request of the other Party. As a rule, the Landlord will request this Sustainability Information from the Tenant once a year, unless it receives such Sustainability Information within the normal management of the Property.

In connection with this Data exchange, the Parties will endeavour to protect the interests of the other Party to the best of their ability and are obliged to ensure that the applicable legal requirements for data protection, data security and fair competition are met. Should the exchange of further Sustainability Information be

Informací ohledně udržitelnosti, nebo se taková výměna stane nezbytnou, Strany takovou výměnu po vzájemné dohodě odsouhlasí a poskytnutí dalších Informací ohledně udržitelnosti z důvodu oprávněného zájmu neodmítnou.

2. Úspory energie a vody

Strany - tzn. Nájemce v Prostorách a Pronajímatel ve Společných prostorách - budou po vzájemné dohodě usilovat o přijetí následujících opatření ke snížení spotřeby vody a k jejich zdokumentování:

- Používání spotřebičů a zařízení šetřících vodu (např. myčky nádobí, toalety, umyvadla, sprchy);
- Snížení tlaku vody.

Strany - tzn. Nájemce v Prostorách a Pronajímatel ve Společných prostorách - se budou rovněž snažit přijmout po vzájemné dohodě níže uvedená opatření ke snížení emisí CO2 a odpovídajícím způsobem tato opatření zdokumentovat:

- Použití časovačů a detektorů pohybu pro zapínání a vypínání spotřebičů a osvětlovacích zařízení;
- Snížení počtu elektrických zařízení IT;
- Vypínání světel a spotřebičů mimo pracovní dobu;
- Používání spotřebičů s nízkou spotřebou energie;
- Pokyny pro ruční ovládání vytápění a chlazení.

3. Elektrina

Nájemce není povinen, ale vyvine maximální úsilí, aby v maximální míře, kterou může ovlivnit, k zásobování Prostor používal elektřinu vyrobenou z obnovitelných zdrojů energie (zelenou elektřinu). Pronajímatel přezkoumá zásobování Společných prostor zelenou elektřinou a v případě, že to bude ekonomicky odůvodnitelné, provede v nejbližším možném termínu příslušnou přeměnu.

4. Předcházení vzniku odpadů a třídění odpadů

Strany se společně dohodnou, že přijmou níže uvedená opatření k předcházení vzniku odpadů,

requested or become necessary in the future on the part of one Party, the Parties shall agree on this by mutual consent and shall not refuse to make it available without a legitimate interest.

2. Saving energy and water

The Parties - the Tenant in the Premises and the Landlord in the Common Areas - shall endeavour by mutual agreement to take the following measures to reduce water consumption and document these accordingly:

- Use of water-saving appliances and fittings (e.g., dishwashers, toilets, washbasins, showers);
- Reduction of the water pressure.

The Parties - the Tenant in the Premises and the Landlord in the Common Areas - will also endeavour to take the following measures to reduce CO2 emissions by mutual agreement and document them accordingly:

- Use of timers and motion detectors for switching appliances and lighting equipment on and off;
- Reduction in the number of electrical IT devices;
- Switching off lights and appliances outside working hours;
- Use of appliances with low energy consumption;
- Instructions for manual control of heating and cooling.

3. Electricity

The Tenant shall is not be obliged to but shall exert its best efforts so that it shall use electricity generated from renewable energy sources (green electricity) to the maximum extent the Tenant may influence. The Landlord will review the power supply of the Common Areas with green electricity and - if economically justifiable - convert accordingly at the earliest possible date.

4. Waste avoidance and waste separation

The Parties shall mutually agree to take the following measures to avoid, reduce and recycle

snižování jejich objemu a k recyklaci odpadů:

- Příprava plánu pro třídění / snižování objemu / předcházení vzniku určitých druhů odpadů;
- Instalace centrálních sběrných míst s kontejnery na odpad. Nájemci a cizí nájemci (nájemci třetích stran), kteří se nacházejí v Nemovitosti, jsou pravidelně žádáni, aby v rámci možností třídili a likvidovali odpad v kategoriích: papír, sklo, baterie, úsporné zářivky, obalové materiály, organický odpad a další odpady. To lze provést formou informačního listu, který bude rozeslán každoročně;
- Opětovné použití kancelářských potřeb;
- Snižování spotřeby papíru (např. oboustranným tiskem, zamezením tisku e-mailů, elektronickou archivací); používáním recyklovaného papíru.

Nájemce je povinen přijmout opatření k třídění odpadu v rámci Prostor a Pronajímatel v rámci Společných prostor. Pronajímatel je povinen uvádět do praxe opatření k zamezení vzniku odpadů v oblasti správy Nemovitosti a Nájemce v oblasti užívání Prostor.

5. Použití materiálů Pronajímatelem: Budovy Pronajímatele/modernizační opatření/energetický controlling

Pronajímatel bude v budoucnu při údržbě a opravách používat pokud možno udržitelné a ekologicky šetrné materiály a bude se snažit minimalizovat očekávanou spotřebu energie a vody při užívání budovy při zohlednění očekávaných provozních nákladů. Pokud jde o technickou správu budovy, Pronajímatel zajistí, aby byly služby v budově řádně instalovány a šetrně využívaly zdroje; zajistí také, aby byla aktivně kontrolována spotřeba energie.

Platí obecná zásada hospodárnosti, takže nejhospodárnějšímu způsobu provedení je třeba dát přednost před několika stejně vhodnými a z ekologického hlediska rovnocennými způsoby provedení.

6. Stavební práce prováděné Nájemcem

Pokud má Nájemce v úmyslu provést stavební úpravy Prostor a/nebo vybavit Prostory zařízením a/nebo trvale instalovaným vybavením a instalacemi (dále jen „**Úpravy prováděné**“

waste:

- Preparation of a plan for the separation / reduction / avoidance of certain types of waste;
- Installation of central waste collection points with waste containers. The Tenants and third-party tenants situated in the Property are regularly requested to separate and dispose of waste according to paper, glass, batteries, energy-saving lamps, packaging materials, organic waste and other waste as far as possible. This can be done in the form of an information sheet to be sent out annually;
- Reuse of office supplies;
- Reducing paper consumption (e.g. by double-sided printing, avoiding e-mail printouts, electronic archiving); use of recycled paper.

The Tenant shall take waste separation measures in the area of the Premises and the Landlord in the Common Areas. The Landlord shall implement the waste avoidance measures in the area of the management of the Property and the Tenant in the area of the use of the Premises.

5. Use of materials by the Landlord: Landlord buildings/modernisation measures/energy controlling

In future, the Landlord will use sustainable and environmentally friendly materials wherever possible for maintenance and repair work, and will endeavour to minimise the expected energy and water consumption of building use, taking into account the expected operating costs. With regard to technical building management, the Landlord will ensure that the building services are properly installed and use resources sparingly, as well as actively controlling energy consumption.

The general principle of economic efficiency applies so that the most economical type of execution is to be given preference over several equally suitable and, from an ecological point of view, equivalent types of execution.

6. Construction work by the Tenant

If the Tenant intends to make structural changes to the Premises and/or to fit the Premises with fixtures and/or permanently installed equipment and installations (hereinafter "**Tenant Fittings**"),

Nájemcem"), stanovují smluvní strany v zájmu podpory udržitelného užívání a správy následující podmínky:

- Nájemce je povinen na žádost Pronajímatele předem projednat s Pronajímatelem Úpravy prováděné Nájemcem, včetně způsobu jejich realizace, a zohlednit v přiměřené míře dle vlastního uvážení představu Pronajímatele o podpoře udržitelného užívání a řízení.
- Nájemce je povinen vynaložit veškeré úsilí k tomu, aby Úpravy prováděné Nájemcem byly provedeny způsobem šetrným k životnímu prostředí a zdrojům a aby byly použity pouze bezemisní (pokud to není možné: nízkoe emisní) materiály, které lze na základě posouzení životního cyklu považovat za šetrné k životnímu prostředí a zdrojům, a k tomu, aby se zamezilo negativním vlivům způsobeným Úpravami prováděnými Nájemcem na spotřebu energie a klimatizaci Nemovitosti a/nebo Prostor - pokud je to technicky možné a ekonomicky vhodné.
- Každé opatření realizující Úpravy prováděné Nájemcem vyžaduje předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Pronajímatel může z oprávněných důvodů odmítnout souhlas s Úpravami prováděnými Nájemcem. Kromě důvodů uvedených ve Smlouvě mohou existovat oprávněné důvody, pokud jsou Úpravy prováděné Nájemcem neslučitelné s udržitelným užíváním a správou Nemovitosti.

7. Certifikace

V případě, že si Pronajímatel přeje, aby byla Nemovitost posouzena podle systému certifikace ekologických budov, učiní smluvní strany vše potřebné k zajištění udržitelného a opakovaného (s)plnění všech certifikačních systémů. To samozřejmě platí pro Nájemce pouze, pokud jde o kritéria, která spadají do oblasti odpovědnosti Nájemce podle obecných ustanovení této Smlouvy, a samozřejmě pouze v tom rozsahu, v jakém je to pro Nájemce přiměřené.

the Parties shall stipulate the following in order to promote sustainable use and management:

- At the Landlord's request, the Tenant shall discuss the Tenant Fittings, including the manner of its implementation, with the Landlord in advance and take into account the Landlord's ideas for promoting sustainable use and management at its reasonable discretion.
- The Tenant shall use its best endeavours to carry out the Tenant Fittings in an environmentally friendly and resource-saving manner and to use only emission-free (if not possible: low-emission) materials that can be regarded as environmentally friendly and resource-saving on the basis of a life cycle assessment and to avoid negative effects caused by the Tenant Fittings on the energy consumption and air conditioning of the Property and/or Premises - as far as technically possible and economically reasonable.
- Each measure of the Tenant Fittings requires the prior written consent of the Landlord. The Landlord may refuse consent to Tenant Fittings for legitimate reasons. In addition to the reasons already stated in the Agreement, legitimate reasons may exist if the Tenant Fittings are incompatible with the sustainable use and management of the Property.

7. Certification

In the event that the Landlord wishes to have the Property assessed according to a green building certification system, the Parties shall do everything necessary to ensure sustainable and recurring fulfilment of all certification systems. Of course, this only applies to the Tenant with regard to the criteria that fall within the Tenant's area of responsibility according to the general provisions of this Agreement and, of course, only insofar as this is reasonable for the Tenant.