

ENVIRONMENTÁLNA ZODPOVEDNOSŤ – Green Lease (ďalej len „EZ“)

Preambula

- (A) Zámerom Zmluvných strán je, aby uzatváraná zmluva o nájme, ktorej prílohou sú tieto podmienky EZ (ďalej len „Zmluva o nájme“) bola založená na kritériách umožňujúcich udržateľný rozvoj a tým významnou mierou prispela k ochrane životného prostredia a klímy. Za týmto účelom využívajú Zmluvné strany tieto podmienky EZ k tomu, aby definovali opatrenia zaisťujúce udržateľné využívanie, udržateľné riadenie a udržateľnú údržbu Predmetu nájmu a Centra. Zmluvné strany usilujú o to, aby boli zdroje ako napríklad voda a energie využívané šetrným spôsobom. Zavedením týchto podmienok EZ Zmluvné strany
- (i) získajú údaje pre vykazovanie ESG (t. j. Environmental, Social, and Governance), ktoré stanovuje nové požiadavky v oblasti spoločenskej zodpovednosti a ekologickej udržateľnosti a zahŕňa hodnotenie kolektívnej zodpovednosti v oblasti sociálnych a environmentálnych faktorov;
 - (ii) pomocou merania získajú hodnoty pre lepšie riadenie vlastnej spotreby; a
 - (iii) môžu takto zlepšovať svoje skóre v oblasti merania uhlíkovej stopy a znižovať náklady na získanie environmentálnych certifikátov.
- (B) Akékoľvek výrazy začínajúce veľkými písmenami použité v tejto prílohe EZ budú mať významy uvedené v Zmluve o nájme, ibaže by v tejto prílohe EZ bolo uvedené inak.

Vzhľadom k vyššie uvedenému sa Zmluvné strany dohodli takto:

1. Základné ustanovenie

V prípade rozporu medzi týmito podmienkami EZ a ustanoveniami Zmluvy o nájme majú pred týmito podmienkami EZ prednosť ustanovenia obsiahnuté v Zmluve o nájme.

2. Opatrenia pre zaistenie udržateľnosti

Prenajímateľ odporúča, aby boli prijaté opatrenia zaisťujúce udržateľnosť, ktoré sú uvedené v bodoch 4 až 10 týchto podmienok EZ. Nájomca si môže ľubovoľne zvoliť, ktoré z jednotlivých doporučených opatrení týkajúcich sa udržateľnosti uvedie do praxe. Pokiaľ sa však Nájomca rozhodne niektoré z doporučených opatrení týkajúcich sa udržateľnosti zaviesť, potom je povinný Prenajímateľovi doložiť výpočet Nájomcom prijatých opatrení 1x za každý kalendárny rok Doby nájmu.

3. Výmena informácií a monitorovanie spotreby energie

- 3.1 Zmluvné strany sa zaväzujú komplexne vyhodnocovať spotrebu energie v Predmete nájmu (ďalej len „**Monitorovanie spotreby energie**“). Nájomca je povinný podporovať Prenajímateľa pri Monitorovaní spotreby energie a najmä odovzdávať požadované údaje mesačne, v úplnej a štandardizovanej forme stanovenej Prenajímateľom, za predpokladu, že Prenajímateľ nemôže tieto informácie zhromažďovať sám. Podľa voľby Prenajímateľa je tiež možné pomocou nástroja pre správu dát nastaviť digitalizovaný a automatizovaný zber údajov o spotrebe v databáze ESG.
- 3.2 Zámerom Zmluvných strán je automatizovaný zber údajov o spotrebe pomocou meracích zariadení, ako sú „inteligentné merače“, snímače prúdu, vodomery, merače chladu a tepla atď. Prenajímateľ v prípade potreby nainštaluje v Predmete nájmu vhodné automatizované meracie zariadenia. V tomto prípade sa Nájomca zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo odborníkom povereným Prenajímateľom po dohode s Prenajímateľom prístup do Predmetu nájmu za účelom inštalácie a prestavby meracích zariadení.
- 3.3 Zmluvné strany si vzájomne poskytnú nižšie uvedené informácie, súbory a dokumenty (ďalej spoločne len „**Údaje**“), ktoré sa týkajú udržateľného využívania Predmetu nájmu a/alebo udržateľného hospodárenia s Predmetom nájmu (ďalej spoločne len „**Informácie o udržateľnosti**“) a podporujú také využívanie Predmetu nájmu a hospodárenie s Predmetom nájmu:
- (a) údaje o spotrebe plynu alebo vykurovaní/chladení,
 - (b) údaje o spotrebe elektriny,
 - (c) údaje o spotrebe vody,
 - (d) údaje potrebné k stanoveniu objemu emisií skleníkových plynov v Predmete nájmu (napr. všetky informácie poskytnuté príslušným dodávateľom energie, napr. skladba spotrebovanej elektrickej energie),
 - (e) údaje potrebné k vykonaniu energetického auditu,

ENVIRONMENTÁLNA ZODPOVEDNOSŤ – Green Lease (ďalej len „EZ“)

- (f) údaje o produkcii odpadov,
- (g) údaje o použitých chladiacich médiách,
- (h) údaje potrebné pre certifikáciu budovy Centra a prevádzky budovy Centra.

Tieto Údaje a súvisiace informácie budú poskytované vo formáte stanovenom Prenajímateľom aspoň jedenkrát ročne.

- 3.4 V rámci tejto výmeny Údajov sa Zmluvné strany vnasnažia čo najlepšie chrániť záujmy druhej Zmluvnej strany. Zmluvné strany sú povinné zaistiť dodržiavanie požiadaviek vyplývajúcich z platných právnych predpisov v oblasti ochrany Údajov, zaistenie bezpečnosti Údajov a dodržanie pravidiel spravodlivej hospodárskej súťaže. Zmluvné strany sú oprávnené anonymizovať všetky osobné údaje pred ich odovzdaním druhej Zmluvnej strane, pokiaľ tieto osobné údaje nie sú inak nevyhnutne potrebné pre plnenie Zmluvy o nájme. Na písomnú žiadosť Nájomcu zachová Prenajímateľ mlčanlivosť o obsahu definovaných opatrení týkajúcich sa udržateľnosti a ohľadne Informácií o udržateľnosti. Z vyššie uvedeného je však vyňaté sprístupnenie dát k certifikácii v prospech konzultačnej spoločnosti Prenajímateľa.

4. Podpora obnoviteľných zdrojov energie

Pokiaľ jedna zo Zmluvných strán získava energiu pre Predmet nájmu, zaväzuje sa takáto Zmluvná strana, pokiaľ to bude technicky možné a dostupné za prijateľné ceny, že túto energiu bude najneskôr do konca roka 2040 získavať výlučne z obnoviteľných zdrojov energie a najneskôr do konca roka 2030 bude získavať aspoň 60 % energie z obnoviteľných zdrojov. Za obnoviteľné zdroje energie v zmysle tohto ustanovenia sa považujú energie v zmysle čl. 10 ods. 1 písm. a) Nariadenia (EÚ) 2020/852 zo dňa 18. júna 2020 (ďalej len „**Taxonomické nariadenie**“), v spojení so Smernicou (EÚ) 2018/2001 v znení platnom v dobe uzatvorenia Zmluvy o nájme, ako aj ďalšie zdroje energie, ktoré môžu byť v budúcnosti príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky uznané za obnoviteľné zdroje energie. Prípadné prísnejšie právne požiadavky na pokrytie spotreby energie z obnoviteľných zdrojov, zavedené počas doby platnosti Zmluvy o nájme, majú prednosť.

5. Znižovanie emisií skleníkových plynov

Zmluvné strany súhlasia, že z hľadiska udržateľného využívania a/alebo udržateľného hospodárenia je znižovanie emisií skleníkových plynov žiaduce. Zmluvné strany prijímú, pokiaľ je to technicky možné, nižšie uvedené opatrenia smerujúce k zaisteniu úspory energie a znižovaniu emisií skleníkových plynov:

- (a) používanie energeticky úsporných svetelných zdrojov (najmä kompaktných žiaroviek alebo LED svetiel či v budúcnosti iných zvlášť energeticky účinných svetelných zdrojov),
- (b) použitie detektorov pohybu a/alebo senzorov denného svetla pre ovládanie a zapínanie osvetľovacích zariadení v Predmete nájmu, ktoré neslúžia k pobytu osôb,
- (c) používanie časovačov k vypínaniu zariadení namiesto používania funkcie pohotovostného režimu,
- (d) zníženie počtu elektrických zariadení IT (napr. skupinové pripojenie tlačiarň),
- (e) vypínanie alebo primerané obmedzenie osvetlenia a zariadení v časoch mimo pracovnú dobu,
- (f) používanie zariadení s nízkou spotrebou energie (napr. notebooky, tenké klientske servery, LED obrazovky, energeticky úsporné tlačiarne a kopírky alebo LED svetlá),
- (g) sprievodcov energeticky účinnej regulácie vykurovania a chladenia,
- (h) používanie energeticky úsporných serverov a/alebo serverov umiestnených v cloude.

6. Úspora vody

Zmluvné strany prijímú nižšie uvedené opatrenia za účelom šetrenia vodou:

- (a) používanie zariadení a armatúr šetriacich vodu (napr. umývačky riadu, toalety, umývadlá, sprchy),
- (b) zníženie prietoku vody,
- (c) využívanie šedej a/alebo dažďovej vody (napr. pre čistenie budov alebo polievanie vonkajších priestorov).

7. Mobilita

ENVIRONMENTÁLNA ZODPOVEDNOSŤ – Green Lease (ďalej len „EZ“)

Zmluvné strany po vzájomnej dohode prijímú nižšie uvedené opatrenia pre infraštruktúrnú integráciu Predmetu nájmu na základe udržateľného využívania a/alebo udržateľného riadenia:

- (a) vytvorenie výziev/ponúk na používanie cestných bicyklov (napr. zriadením šatní a sprch, zriadením krytých parkovacích miest chránených proti krádeži),
- (b) poskytovanie mesačných alebo ročných predplatených cestovných lístkov na používanie verejnej dopravy pre tých zamestnancov, ktorých hlavná náplň činnosti u Nájomcu sa po dobu trvania ich pracovného pomeru uskutočňuje v Predmete nájmu za primeraný príspevok na úhradu nákladov,
- (c) zaistenie elektrických dobíjajúcich staníc za účelom podpory využívania elektromobilov,
- (d) zaistenie zariadení pre video konferenčné či telefónne hovory alebo konzultácie cez internet,
- (e) zavedenie pravidiel umožňujúcich zamestnancom prácu na diaľku,
- (f) zavedenie možnosti zdieľania automobilov pre zamestnancov,
- (g) zriadenie kyvadlovej dopravy pre zamestnancov a návštevníkov pre prepravu z dôležitých dopravných uzlov a späť,
- (h) podpora využívania verejnej dopravy pre služobné cesty v rámci regiónu,
- (i) podpora služobných ciest s tzv. neutrálnou stopou emisií CO₂ (napr. cestovanie vlakom s neutrálnou stopou emisií CO₂),
- (j) obmedzenie používania vozidiel poháňaných fosílnymi palivami u zamestnancov Nájomcu.

8. Upratovanie

Pokiaľ Prenajímateľ a/alebo Nájomca zodpovedajú v súlade s ustanoveniami Zmluvy o nájme za upratovanie Predmetu nájmu, sú Prenajímateľ a/alebo Nájomca povinní používať ekologické čistiace prostriedky, najmä čistiace prostriedky s ekologickým certifikátom, a zaviazat' k tomu istému všetkých nimi poverených poskytovateľov facility managementu.

9. Odpady

9.1 Zmluvné strany po vzájomnej dohode prijímú nasledujúce opatrenia s cieľom predchádzať vzniku odpadov, znižovať objem odpadov a odpady recyklovať:

- (a) dokumentácia a príprava plánu pre triedenie/znižovanie objemu/vyhýbanie sa určitým druhom odpadov,
- (b) zriadenie centrálnych zberných miest s kontajnermi na odpad, ktoré budú označené,
- (c) zníženie spotreby papiera (napr. obojstranná tlač, zamedzenie tlače e-mailov, elektronická archivácia),
- (d) používanie recyklovaného papiera,
- (e) opakované použitie jednostranne potlačených papierov (napr. pre poznámky, tlač návrhov),
- (f) používanie papiera s gramážou 80 g alebo nižšou,
- (g) darovanie vyradeného IT vybavenia (napr. miestnym školám a neziskovým organizáciám),
- (h) opakované použitie kancelárskych potrieb (napr. zložiek, obálok, sponiek),
- (i) opakované využitie nábytku v rámci organizácie alebo jeho darovanie miestnym školám, charitatívnym organizáciám, komunitným organizáciám,
- (j) dohody s dodávateľmi a/alebo poskytovateľmi služieb ohľadom minimalizácie a opätovného použitia obalových materiálov,
- (k) vykonávanie prieskumu v kanceláriách a prieskumu medzi užívateľmi s cieľom identifikovať príležitosti k zníženiu objemov a recyklácii odpadu,
- (l) používanie recyklačných odpadkových košov, ktoré pomáhajú triediť rôzne druhy odpadu priamo pri zdroji,
- (m) nepoužívanie alebo obmedzenie používania niektorých druhov odpadov, ako sú najmä chladiace médiá.

9.2 Prenajímateľ je oprávnený zakázať skladovanie netriedeného odpadu. Prenajímateľ je povinný zaistiť systémy zberu odpadu pre celé Centrum a Nájomcu pre Predmet nájmu, ktoré systémy umožňujú

ENVIRONMENTÁLNA ZODPOVEDNOSŤ – Green Lease (ďalej len „EZ“)

oddelený zber a likvidáciu odpadu. Zmluvné strany dodržiavajú a budú dodržiavať akékoľvek povinnosti týkajúce sa dokumentácie odpadov a vopred sa na takýchto povinnostiach dohodnú.

- 9.3 Pri rekonštrukcii a zariaďovaní/vybavovaní Predmetu nájmu sa Nájomca zaväzuje vyžadovať od dodávateľov, aby zaistili zodpovedajúce triedenie a recykláciu odpadu a aby znovu použili nadbytočné materiály, kdekoľvek je to možné.

10. Zmeny Predmetu nájmu

10.1 Opatrenia prijímané Nájomcom:

Pokiaľ je Nájomca podľa Zmluvy o nájme oprávnený alebo povinný vykonať stavebné úpravy Predmetu nájmu a/alebo vybaviť Predmet nájmu zariadením a/alebo trvale inštalovaným zariadením vrátane inštalácie (ďalej len „**Opatrenia Nájomcu**“), je Nájomca povinný podporovať udržateľné využitie/používanie materiálov a/alebo prijať nasledujúce opatrenia pre udržateľné hospodárenie:

- (a) použitie metódy šetrnej voči životnému prostrediu a úspornej vo vzťahu k zdrojom,
- (b) použitie materiálov šetrných k životnému prostrediu,
- (c) zadávanie stavebných prác vo výberových konaniach pri zaistení súladu s požiadavkami Taxonomického nariadenia a delegovaných nariadení EÚ (Delegated Regulations) alebo iných slovenských právnych predpisov, ktoré uvedené nariadenia vykonávajú,
- (d) realizácia iniciatív zameraných na zvyšovanie povedomia kupujúcich a dodávateľov ohľadom otázok týkajúcich sa životného prostredia,
- (e) starostlivá organizácia umožňujúca zabrániť plytvaniu zdrojmi (napr. nepotrebná klimatizácia a objednávky nadbytočného množstva potravín),
- (f) používanie prístrojov a spotrebného materiálu vyznačujúcich sa nižšie uvedenými vlastnosťami:
 - dlhá životnosť/trvanlivosť;
 - nízke nároky na údržbu (napr. ľahká údržba a čistenie a/alebo samočistenie);
 - možnosť upgradovania (napr. pomocou modulov pre technické systémy);
 - recyklovateľnosť/opätovná použiteľnosť (napr. kancelárskych potrieb);
 - pravidelné preskúmavanie všetkých spotrebných výrobkov s ohľadom na znižovanie dopadov na životné prostredie a zdravie (napr. toner bez amoniaku, nekarcinogénny toner).

10.2 Opatrenia prijímané Prenajímateľom:

Prenajímateľ je oprávnený vykonávať v Predmete nájmu, t. j. v priestoroch užívaných výlučne Nájomcom, ako aj v spoločných priestoroch Centra, také opatrenia, ktoré slúžia k úspore konečnej alebo primárnej energie a/alebo vody a/alebo účinnejšiemu využívaniu energie, a/alebo ktoré sú inak vhodné k podpore udržateľného užívania a/alebo udržateľného hospodárenia. Tieto opatrenia sa vykonávajú tak, aby bolo užívanie Nájomcu čo najmenej obmedzené, pokiaľ to nepovedie k výraznému zvýšeniu nákladov na príslušné opatrenia.

11. Certifikácia

- 11.1 Zmluvné strany sa zaväzujú prijať všetky opatrenia nevyhnutné k získaniu alebo udržaniu certifikácie budovy Centra a po získaní takejto certifikácie sa zdržať všetkého, čo by ju ohrozilo. Prenajímateľ je najmä povinný koordinovať stavebné alebo prevádzkové zmeny budovy Centra s požiadavkami na certifikáciu, ďalej stavebné úpravy a inštalácie vykonávané Nájomcom môžu byť vykonávané len s predchádzajúcim súhlasom Prenajímateľa, ktorý však môže Prenajímateľ odoprieť len z vážneho dôvodu. O závažný dôvod sa jedná najmä vtedy, pokiaľ by inštalácia a prestavby ohrozili ďalšiu existenciu certifikácie budovy Centra.

12. Povinnosť Nájomcu strpieť

Pokiaľ Prenajímateľ prijme opatrenia podľa článkov 10.2 a 11.1 EZ, je Nájomca povinný tieto opatrenia strpieť, ibaže by tieto opatrenia znemožňovali alebo podstatne sťažovali podnikateľskú činnosť Nájomcu na dobu dlhšiu než tri (3) po sebe idúce dni. Dôkazné bremeno v tomto ohľade leží na strane Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje po dohode s Prenajímateľom umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným odborníkom prístup do Predmetu nájmu za účelom zavedenia opatrení do praxe. Nájomca nemá právo žiadať akúkoľvek náhradu, odškodnenie alebo zľavu na Nájmomnom za akékoľvek obmedzenia a/alebo škody, ktoré môžu Nájomcovi vzniknúť, a ktoré budú vyplývať alebo budú spôsobené vstupom

**ENVIRONMENTÁLNA ZODPOVEDNOSŤ – Green Lease
(ďalej len „EZ“)**

Prenajímateľa do Predmetu nájmu a/alebo zavádzaním opatrení Prenajímateľa podľa článkov 10.2 a 11.1 EZ do praxe.