

Załącznik do Umowy Najmu

Obowiązki Najemcy przyczyniające się do zmniejszenia wpływu Budynku na środowisko

1. Wstęp

Realizując odpowiedzialne i ambitne cele polityki w zakresie zrównoważonego rozwoju Wynajmujący dokłada wszelkich starań w celu istotnego zmniejszenia wpływu Budynku na środowisko.

Jako że Najemcy użytkują większość powierzchni Budynku, ich wpływ na ilość energii zużywanej w Budynku jest niezaprzeczalny. W konsekwencji, każdy Najemca może skutecznie przyczynić się do zmniejszenia skutków wynikających ze wpływu Budynku na środowisko, a równocześnie skorzystać na tym poprawiając swój system kontroli kosztów własnych.

Niniejszy załącznik opisuje szereg środków, których wdrożenie proponuje Najemcy Wynajmujący w celu wspólnego osiągnięcia celu polegającego na zmniejszeniu wpływu Budynku na środowisko.

2. Wymiana informacji dotyczących zużycia energii

Na podstawie poziomu zużycia energii znanego obu Stronom, Najemcy wskażą swoje przewidywania dotyczące przyszłego poziomu zużycia i czynników, z jakich przewidywany poziom będzie wynikał. Ponadto Najemcy wskażą środki podejmowane przez nich w celu ograniczenia zużycia energii w przyszłości. Co najmniej raz w roku, we wspólnie ustalonych terminach Najemca i Wynajmujący będą dokonywać oceny ogólnego wpływu części wchodzących w skład Budynku oraz zużycia energii przez Najemcę na środowisko i śledzić zmiany w tym zakresie.

Wynajmujący i Najemca znajdą najprostszy i najwłaściwszy sposób raportowania tych informacji.

3. Kontrola instalacji technicznych

Najemca, przestrzegając wszystkich ograniczeń wynikających z przepisów prawa, Umowy Najmu, regulaminu budynku (regulaminu wewnętrznego) i innych zasad dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, będzie:

- w przypadku urządzeń sterowanych przez Wynajmującego, takich jak instalacje grzewcze, wentylacyjne i klimatyzacyjne, w celu zapewnienia maksymalnej optymalizacji sterowania urządzeniami, które zapewniają komfort użytkownikom: zgłaszać Wynajmującemu wszelkie zmiany stanu zajmowanych przez siebie Pomieszczeń, który może wpłynąć na instalacje techniczne; takie zmiany obejmują w szczególności zmianę sposobu użytkowania powierzchni w porównaniu do pierwotnych założeń, duże zwiększenie zagęszczenia stanowisk pracy w jakiegokolwiek części pomieszczeń, duże wyludnienie powierzchni, rodzaje urządzeń zużywających energię i wydzielających ciepło oraz inne zmiany;
- w przypadku urządzeń uruchamianych niezależnie: optymalizować w maksymalnym zakresie czasu gotowości, w szczególności w odniesieniu do instalacji oświetleniowej;
- prawidłowo utrzymywać rekomendowane temperatury w Pomieszczeniach. W

szczegółności Najemca będzie zapewniać, aby jego kryteria komfortu termicznego przewidywały nastawę temperatury nie niższą niż $26^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ podczas, gdy temperatura zewnętrzna wynosi do 30°C , tak aby efekt chłodzenia nie przekraczał 5°C ; w okresie od października do kwietnia temperatura zadana wynosi $21^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$. Instalacja nawilżająca jest zaprojektowana tak, aby działała wyłącznie w okresie od października do kwietnia i będzie eksploatowana wyłącznie w tym okresie. Nastawa wilgotności wynosi $30\% \pm 5\%$;

- wykrywać wycieki dzięki regularnemu monitoringowi i kontrolom instalacji technicznych w Pomieszczeniach, za które ponosi odpowiedzialność. Najemca będzie przeprowadzać naprawy w przypadku jakichkolwiek wycieków w jego instalacjach i będzie informował o nich Wynajmującego.

4. Wymogi dotyczące zarządzania Pomieszczeniami

a) Urządzenia oświetleniowe

Najemca zobowiązuje się do stosowania wyłącznie lamp fluorescencyjnych i kompaktowych lamp fluorescencyjnych wyposażonych w stateczniki wysokiej częstotliwości lub wyłącznie ledowe źródła światła.

Najemca przyjmie rozwiązania w zakresie projektu wnętrz zgodnie z wymogami określonymi poniżej.

Ograniczenie olśnienia zostało przewidziane w odniesieniu do wszystkich odpowiednich powierzchni budynku dzięki układowi budynku (np. niskie okapy) lub projektowi budynku (np. rolety, łamacze światła, projekt bioklimatyczny, który zapewnia zacienienie i ochronę przed słońcem świecącym wysoko latem i nisko zimą).

Strategia kontroli olśnienia powinna być opracowana w taki sposób, aby zapewniać dostęp światła dziennego do powierzchni w pochmurny dzień lub kiedy słońca nie ma na elewacji, w związku z tym unikając wyższego niż oczekiwane zużycia energii świetlnej.

Najemca zobowiązuje się do współpracy przy projektowaniu w celu zapewnienia oświetlenia zgodnego z poniższymi wytycznymi:

- 1) poziomy natężenia oświetlenia (lux) wewnętrznego i zewnętrznego są określone zgodnie z krajowymi wytycznymi dotyczącymi najlepszych praktyk;
- 2) w przypadku powierzchni, na których regularnie używane są monitory komputerowe, wymagane jest potwierdzenie, że oświetlenie zostało zaprojektowane w celu ograniczenia olśnienia zgodnie z wartościami numerycznymi wskaźnika ograniczenia olśnienia określonymi w krajowych wytycznych dotyczących najlepszych praktyk w tym zakresie;
- 3) równomierność natężenia oświetlenia dzięki elektrycznej instalacji oświetleniowej jest zgodna z rekomendacją zawartą w zatwierdzonej lokalnej normie;
- 4) strefy sterowania oświetleniem są następujące:
 - na powierzchniach biurowych, strefy obejmujące nie więcej niż cztery stanowiska pracy, więcej w uzasadnionych przypadkach;
 - stanowiska pracy przy oknach/atryach i inne powierzchnie biurowe podzielone na strefy i sterowane oddzielnie;
 - sale konferencyjne i wykładowe: podzielone na strefy według obszarów prezentacji i widowni;
 - obszar nauki/powierzchnia pokazowa;
 - tablica suchościeralna/wyświetlacz;
 - części jadalniane, restauracje i kawiarnie: oddzielne strefy obejmujące powierzchnię obsługi i powierzchnie, na których znajdują się miejsca do siedzenia/części jadalniane;

- powierzchnie barów: oddzielne strefy obejmujące powierzchnię baru i obszar, gdzie znajdują się miejsca do siedzenia.

W przypadku instalacji oświetlenia zewnętrznego (np. podświetlonych reklam) przez Najemcę, Wynajmujący i Najemca zobowiązują się przestrzegać następujących wymogów:

- 1) wszystkie oprawy zewnętrzne, w przypadku, gdy zostały przewidziane, w strefie budowy powinny spełniać wymogi dotyczące oświetlenia przedstawione w poniższej tabeli lub przekraczać wartości określone tymi wymogami;
- 2) zewnętrzne oprawy oświetleniowe powinny być sterowane przy pomocy jednego głównego centralnego włącznika czasowego lub czujki światła dziennego, w celu uniemożliwienia ich działania za dnia. Dopuszczalne jest obejście czujki światła dziennego na ręcznie uruchamianym obwodzie.

Tabela: Minimalne wymogi dotyczące oświetlenia zewnętrznego według lokalizacji:

Lokalizacja oświetlenia zewnętrznego	Oprawy oświetleniowe (jednostka strumienia świetlnego (lumen) lampy/Watt)		Urządzenia oświetleniowe LED – lampa zintegrowana z oprawą (jednostka strumienia świetlnego (lumen) urządzenia/Watt)	
	≥ 60	<60	≥ 60	<60
Współczynnik oddawania barw	≥ 60	<60	≥ 60	<60
Budynek, drogi dojazdowe, ciągi piesze	50	60	40	50
Balkony, tarasy – powierzchnia mieszkalna	50	-	40	50
Parking, przyległe drogi, reflektory iluminacyjne	70	80	55	60
Moc lampy w watach	≥ 25W	< 25W	≥ 25W	< 25W
Znaki, Podświetlenie od dołu	60	50	50	50

b) Sprzęt techniczny

Najemca uwzględni efektywność energetyczną sprzętu technicznego (sprzętu IT, dodatkowych agregatów chłodniczych, etc.) w momencie jego ostatecznego wyboru. Efektywność energetyczna powinna być na poziomie C lub wyższym.

W przypadku wykonania instalacji chłodzących lub grzewczych dodatkowych w stosunku do tych zapewnianych przez Wynajmującego, Najemca uzasadni takie instalacje w dokumentacji zarządzania Pomieszczeniami.

Zastosowanie indywidualnych urządzeń chłodzenia wyparnego w instalacjach klimatyzacji lub chłodzenia przez Najemcę jest surowo zabronione, w wyjątkiem sytuacji awaryjnych.

c) Materiały

W przypadku prac renowacyjnych, Najemca zastosuje wyłącznie drewno posiadające certyfikaty potwierdzające jego ekologiczność. Ponadto zachęca się Najemcę do

wybijerania materiałw posiadających certyfikaty potwierdzające ich ekologiczność lub pochodzących z recyklingu, oraz ogólnie rzecz biorąc materiałw o mniejszej szkodliwosci dla środowiska. Przede wszystkim Najemca będzie przykładal szczególną wagę do stosowania produktw i materiałw o niskiej emisji lotnych związkw organicznych. Najemca zobowiązuje się do stosowania produktw, które odpowiadają standardom określonym poniżej:

Tabela: Kryteria dotyczące lotnych związkw organicznych według rodzaju produktu:

Symb.	Produkt	Wymogi
A	Farby i lakiery	
	Wymogi dotyczące efektywności	Limit zawartości LZO
	Zgodny standard efektywności	EN 13300:2001 lub Dyrektywa UE 2004/42/CE21
	Zgodny standard testowy	ISO 11890-2:2006: Farby i lakiery – Oznaczenie zawartości LZO, Część 2 – Metoda chromatografii gazowej
	Także potwierdzenie producenta	Farby mają być odporne na grzyby i glony na powierzchniach mokrych, np. łazienkach, kuchniach, pomieszczeniach gospodarczych.
B	Panele drewniane (w tym płyty wiórowe, płyty pilśniowe w tym MDF, OSB, płyty cementowo-drzazgowe, sklejka, panele z litego drewna i płyty dźwiękochłonne)	
	Opcja 1 - Wymogi dotyczące efektywności	Poziom formaldehydu E1.
	Opcja 1 – Zgodny standard testowy(s)	EN 717-1:2004 Panele na bazie drewna – Ustalenie emisji formaldehydu metodą komorową.
	Opcja 2 – Wymogi dotyczące efektywności	Poziom formaldehydu 0,01 mg/m ³ .
	Opcja 2 – Zgodny standard testowy	<ol style="list-style-type: none"> 1. ISO 16000-9 Ustalenie emisji LZO z produktw budowlanych i wyposażenia – Metoda komorowa badania emisji LUB 2. Metoda badania emisji – Specyfikacja Kalifornijska 01350 (Kalifornijski Departament Zdrowia Publicznego CDPH) – Standardowa metoda badania i oceny emisji LZO ze środowisk wewnętrznych przy pomocy komór środowiskowych. <p>Uwaga: W przypadku którejkolwiek metody wynikowa wielkość emisji przypadająca na powierzchnię uzyskana z testu komorowego musi zostać ekstrapolowana w celu przewidzenia wielkości emisji w teoretycznym pomieszczeniu modelowym (wyszczególnionym w normie), a taki ekstrapolowany poziom emisji musi zostać porównany z wymaganym poziomem formaldehydu 0,01mg/m³.</p>
	Do potwierdzenia także przez producenta	Brak środków do impregnacji drewna przewidzianych przepisami.
C	Konstrukcje drewniane (np. drewno klejone)	

	Wymogi dotyczące efektywności	Jak w B powyżej
D	Podłogi drewniane, np. parkiet	
	Wymogi dotyczące efektywności	Jak w B powyżej
E	Elastyczne tekstylne wykładziny podłogowe i podłogi laminowane (np. wykładziny winylowe, linoleum, podłogi korkowe, gumowe, dywanowe, z drewna warstwowego)	
	Wymogi dotyczące efektywności	Jak w B powyżej
F	Panele sufitowe do sufitów podwieszanych	
	Wymogi dotyczące efektywności	Jak w B powyżej
G	Kleje do podłóg	
	Wymogi dotyczące efektywności	Niezawierające jakichkolwiek substancji rakotwórczych i uczulających – zgodnie z globalnie zharmonizowanym systemem (GHS) klasyfikacji i oznakowania chemikaliów. Patrz: 1. http://www.unece.org/ghs/ghs_rev02/English/00e_intro.pdf LUB 2. Klasyfikacje C1, C2 i C3 wskazane w Aneksie A normy EN13999-1:2007
	Zgodny standard testowy	EN13999:2007 Kleje. Krótkoterminowa metoda pomiaru właściwości emisyjnych klejów o niskiej zawartości rozpuszczalników lub klejów bezroztworowych po zastosowaniu. 1. Część 2 – Oznaczanie lotnych związków organicznych. 2. Część 3 – Oznaczanie lotnych aldehydów. 3. Część 4 – Oznaczanie lotnych diizocyjanianów.
	Do potwierdzenia także przez producenta	Brak.
H	Okładziny ściennie	
	Wymogi dotyczące efektywności	<ul style="list-style-type: none"> – Zawartość monomeru chlorku winylu (VCM). – Poziom formaldehydu – Migracja metali ciężkich
	Zgodny standard efektywności	<ol style="list-style-type: none"> 1. Norma EN 233:1999, Sekcja 5.7 – Gotowe tapety ściennie. 2. Norma EN 233:1999, Sekcja 5.7 – Winylowe i plastikowe okładziny ściennie. 3. Norma EN234:1997, Sekcja 9.0 – Tapety do późniejszej dekoracji. 4. Norma EN259-1:2001, Sekcja 4.5-4.7- Wytrzymałe okładziny ściennie.
	Zgodny standard testowy	Norma EN 12149:1998 – Pokrycia ściennie w formie rolek. Oznaczenie migracji metali ciężkich i określonych innych elementów, monomeru chlorku winylu i uwalniania formaldehydu - Test A Metale Ciężkie, Test B Monomer chlorku winylu, Test C Formaldehyd.
	Do potwierdzenia także przez producenta	Brak.

Zabronione jest projektowanie i używanie w Budynku materiałów zawierających azbest.

Najemca and Wynajmujący zobowiązują się do współpracy w celu zidentyfikowania obszarów, w których może występować podwyższone ryzyko uszkodzenia elementów Budynku, np. na skutek poruszania się pojazdów, wózków i pieszych. Jeśli takie obszary zostaną zidentyfikowane, podjęte zostaną odpowiednie środki w celu zwiększenia trwałości i ochrony poszczególnych elementów, zapobiegające zniszczeniu wrażliwych części Budynku.

Muszą one obejmować:

- 1) ochronę przed skutkami dużego ruchu pieszych przy głównych wejściach, na powierzchniach publicznych i w ciągach komunikacyjnych (korytarzach, windach, schodach, drzwiach, itp.);
- 2) w stosownych przypadkach, ochronę przed wewnętrznym ruchem pojazdów/wózków w odległości 1m od wewnętrznej tkanki budynku na powierzchniach magazynowych, powierzchniach dostaw, korytarzach i powierzchniach kuchennych;
- 3) ochronę przed lub zapobieganie wszelkim potencjalnym kolizjom pojazdów w przypadkach, gdy pojazdy parkują i manewrują w odległości 1m od zewnętrznej fasady budynku na wszystkich powierzchniach parkingowych i w odległości 2m na wszystkich powierzchniach dostaw.

d) Woda

W celu optymalizacji zużycia wody w Budynku, Najemca zainstaluje:

- 1) Miski ustępowe z funkcją sflukiwania dwustopniowego (3/6 litrów);
- 2) Pisuary charakteryzujące się niskim zużyciem wody;
- 3) Krany w umywalkach i krany kuchenne wyposażone w fotokomórkę lub przycisk ekologiczny i ogranicznik przepływu;
- 4) Pysznice charakteryzujące się niskim zużyciem wody;
- 5) Zmywarki charakteryzujące się niskim zużyciem wody;
- 6) Pralki charakteryzujące się niskim zużyciem wody.

Najemca zapewni aneks kuchenny na powierzchni najemców z dostępem do wody pitnej.

e) Ograniczanie niedogodności związanych z pracami budowlanymi.

Najemca będzie przestrzegał polityki Wynajmującego mającej na celu ograniczenia niekorzystnego wpływu na środowisko prac związanych z zarządzaniem Budynkiem, w przypadku określenia takiej polityki.

5. Odpady

Najemca będzie przestrzegał polityki gospodarowania odpadami stosowanej w Budynku i monitorował jej rozwój. Najemca jest odpowiedzialny za gospodarowanie swoimi odpadami przemysłowymi powstającymi w trakcie prowadzenia jego działalności.

Najemca zobowiązuje się do segregowania odpadów, które nadają się recyklingu i korzystania z infrastruktury przygotowanej przez Wynajmującego w Budynku w tym celu.

Wyznaczona została specjalna powierzchnia dla celów segregacji i przechowywania odpadów przetwarzalnych generowanych w ramach funkcjonowania Budynku oraz jego użytkowników i prowadzenia przez nich działalności.

Wyznaczona w tym celu powierzchnia jest:

- a) wyraźnie oznaczona, w celu ułatwienia segregacji, przechowania i odbioru odpadów przetwarzalnych;
- b) dostępna dla użytkowników budynku / operatorów obiektów w celu składowania

materiałów i ich odbioru przez wykonawców świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami;

- c) ma odpowiednią pojemność uwzględniając rodzaj i wielkość budynku oraz przewidywane ilości odpadów, które będą generowane codziennie/tygodniowo w ramach działalności operacyjnej oraz współczynnik zajętości powierzchni.

6. Informowanie i edukowanie pracowników

Najemca będzie informował i edukował swoich pracowników na temat zrównoważonego rozwoju, zachęcając ich do podejmowania czynności ograniczających niekorzystny wpływ ich działań na środowisko, w szczególności poprzez:

- zachęcanie ich do korzystania z transportu publicznego, rowerów lub carpoolingu;
- uczestniczenie w efektywnych kontrolach instalacji;
- uczestniczenie w prawidłowej gospodarce odpadami.

7. Klauzula dialogu środowiskowego

Wynajmujący lub jego przedstawiciele będą organizować spotkania z Najemcami co najmniej raz w roku w celu przeprowadzenia konsultacji dotyczących kwestii ochrony środowiska. Takie spotkania będą umożliwiać im dokonanie przeglądu wspólnych działań i skuteczną poprawę efektywności Budynku, a także ustalenie skoordynowanych inicjatyw i celów, które mają być realizowane w tym zakresie w najbliższej przyszłości.

8. Instrukcja Użytkownika Budynku

Wynajmujący zobowiązuje się do dostarczenia Najemcy Instrukcję Użytkownika Budynku („**Instrukcja**”). Instrukcja będzie przeznaczona dla wszystkich użytkowników Budynku (użytkowników ogólnie, w tym personelu i – jeśli znajdzie to zastosowanie – mieszkańców, a także nietechnicznych członków zespołu ds. zarządzania obiektem / zarządcy budynku).

Instrukcja obejmuje wszystkie funkcje i sposoby użytkowania Budynku, zapewniając, aby użytkownicy budynku byli w stanie eksploatować Budynek w efektywny sposób. W stosownych przypadkach, Instrukcja musi opisywać obiekty, które są przeznaczone do wspólnego użytku oraz sposoby zapewnienia dostępu do nich dla potencjalnych użytkowników. W ten sposób informacje na temat budynku i terenu są łatwo dostępne dla wszystkich przyszłych użytkowników budynku, umożliwiając im dostęp i użytkowanie Budynku, terenu i miejscowej infrastruktury drogowej / udogodnień w efektywny sposób.