



Cesta k udržitelnosti

Nájemcův průvodce udržitelností

Generali Real Estate

Prosinec 2023

Úvod

Nájemcův průvodce udržitelností

V Generali Real Estate (GRE) se snažíme snížit negativní dopad budov, za které jsme zodpovědní, a zároveň pozitivně přispívat ke zlepšení sociálního a přírodního prostředí kolem nás.

Pouze s vaší podporou můžeme dosáhnout života v dekarbonizovaném světě. Jenom společně můžeme dosáhnout nulových emisí.

Aktivně podporujeme udržitelnou ekonomiku a společnost a implementujeme pravidla a zásady pro řízení a správu budov jako například:

- *vypracování strategie pro přizpůsobení se změně klimatu a omezení globálního oteplování*
- *snižování spotřeby přírodních zdrojů*
- *prevence znečišťování a ochrana biodiverzity ¹*

Doufáme, že vám tento průvodce poskytne inspiraci jak zařadit udržitelnost do vašich každodenních procesů, což přispěje nejen vašemu životu, ale i podnikání, vašim zaměstnancům a životnímu prostředí

S následujícími opatřeními, uvedenými v tomto dokumentu, můžete začít hned. Většina z nich vás bude stát velmi málo, nebo vůbec nic. Opatření vám pak naopak mohou přinést výraznou úsporu nákladů na provoz, snížit dopady na životní prostředí a zvýšit spokojenost a pohodu zaměstnanců či dalších uživatelů budovy.

Pojďme do toho společně!

¹ <https://www.generalirealestate.com/Sustainability/Group-commitment/>



Tento dokument nabízí jednoduchou strategii pro zlepšování postupů udržitelnosti v našich budovách.

Změna klimatu: cesta k odolnosti

Cesta k dekarbonizaci

Náš závazek

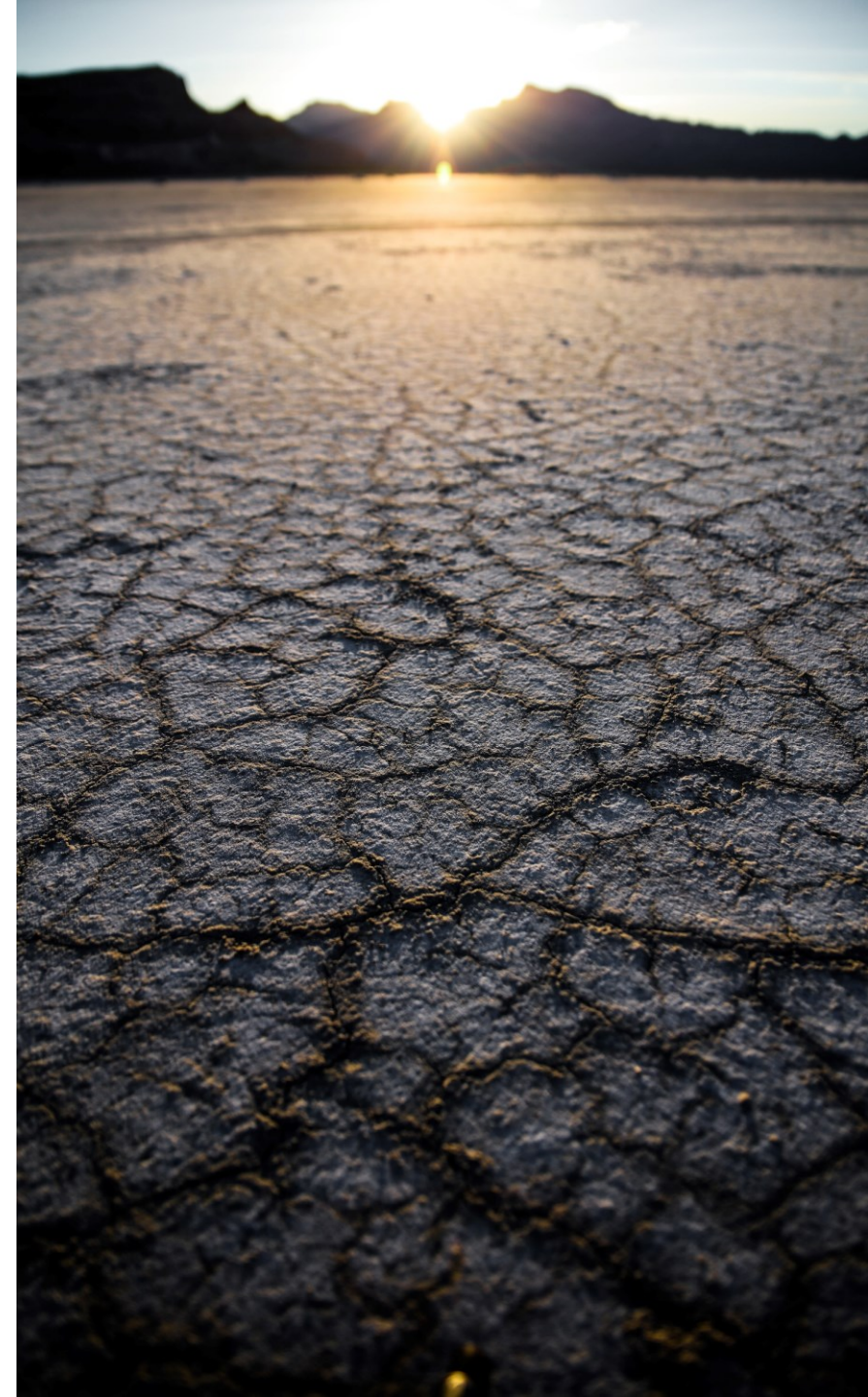
Abychom omezili globální oteplování, v GRE se řídíme jasnými zásadami a pravidly pro řízení a správu našich budov, jako jsou:

- vypracování strategie přizpůsobení se změnám klimatu
- snížení spotřeby přírodních zdrojů a znečištění
- prevence a ochrana biodiverzity

Připojili jsme se k alianci [NZA OA](#) (NET-ZERO Asset Owner Alliance) a zavázali se postupně dekarbonizovat naše nemovitostní portfolio tak, aby dosáhlo uhlíkové neutrality do roku 2050 a dále jsme si stanovili konkrétní cíle dekarbonizace našich nemovitostí. Vybrané portfolio bude v souladu s dekarbonizační strategií dle modelu CRREM s cílem omezit globální oteplování o 1,5 °C.

Co můžeme udělat společně?

Tento průvodce nastiňuje strategii vedoucí ke zlepšení udržitelnosti vašich pracovišť. Jak vlastníci, tak i nájemníci mají důležitou roli v řešení změny klimatu a můžeme tedy společně podstatně přispět k omezení uhlíkové stopy v celém sektoru nemovitostí. Tento průvodce také představuje příležitost ke komunikaci a poskytování vzájemné podpory.



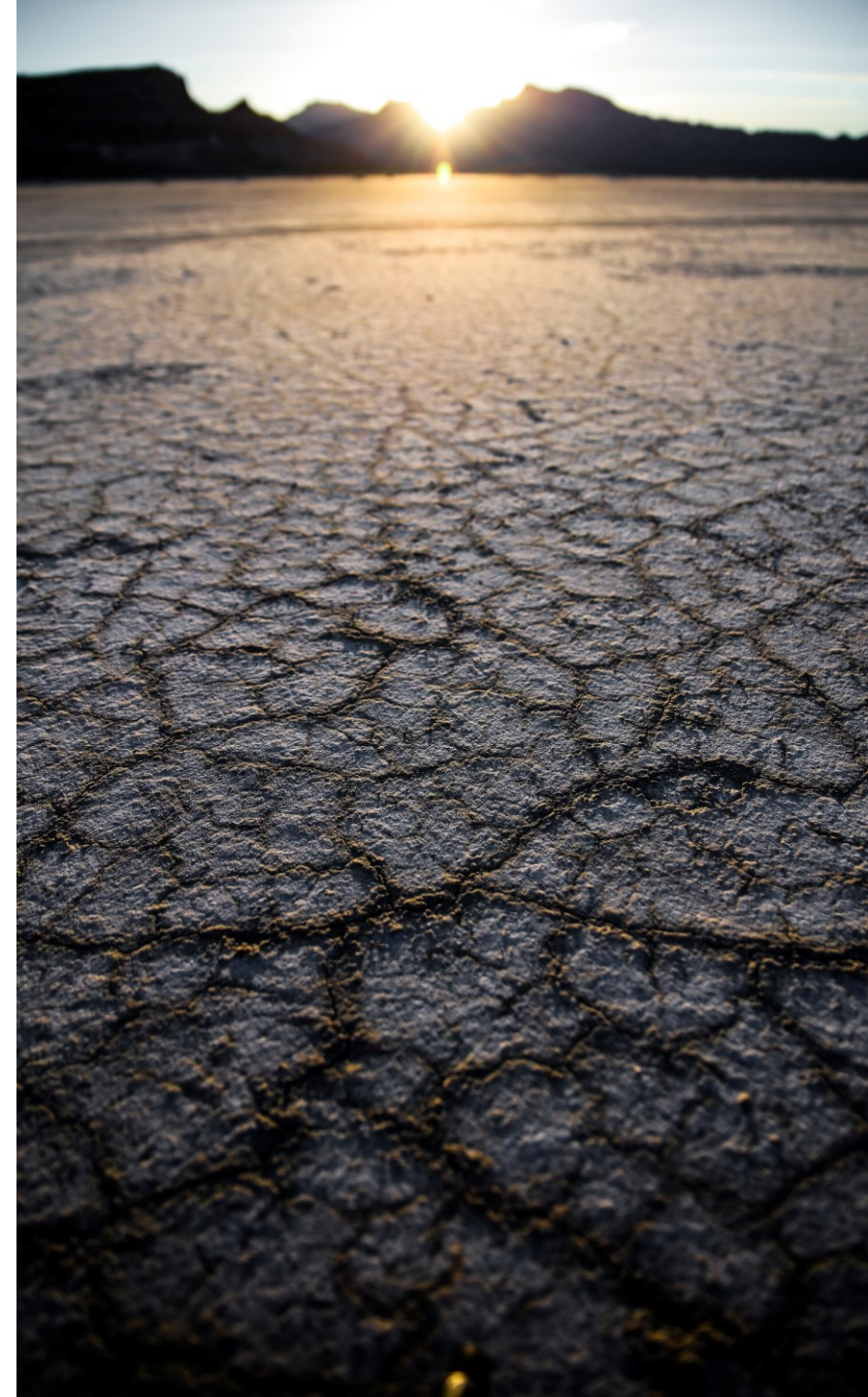
Obsah

Struktura dokumentu a obsah

Nájemcův průvodce udržitelností zahrnuje následující oblasti:

- Energie a voda: provozní efektivita
- Odpad: „Omezení, opětovné použití a recyklace“
- Zodpovědný procurement
- Zdraví, kvalita života, komfort a produktivita
- Zdravé a šetrné cestování
- Zapojení komunity

Pro každou z těchto oblastí navrhujeme kroky a plány ke zlepšení efektivity a snížení nákladů na služby, které jsou strukturovány v bodech ve dvou sekcích: *Co děláme v GRE* a *Co můžete udělat vy*.



Energie a voda: provozní efektivita

Spravujte zdroje efektivně a snižte své provozní náklady



Využívání a sledování

Co dělá GRE

- V GRE monitorujeme spotřebu energií a vody ve společných prostorech a sbíráme údaje o spotřebě všech našich nájemců
- GRE je v procesu přípravy pravidelných energetických auditů na všech energeticky náročných budovách

Co můžete udělat vy (spolu s námi)

- Stát se mistrem! Pochopit svou spotřebu a získat informace o trendech a možnostech úspor v podobě instalace chytrých měřičů energie. Kontaktujte nás pro více informací.
- **Instalace systémů chytrých měřičů** pro plyn a elektřinu což povede ke snížení nákladů. Za zvážení stojí také instalace chytrých měřičů v případě vody.
- **Dodržování harmonogramu údržby vybavení**, abyste zajistili efektivní provoz vašich zařízení a spotřebičů (pomůže vám to udržovat energetickou účinnost, hygienu a snížit náklady na poruchy a provoz).
- V případě potřeby sdílejte s námi údaje o vaší spotřebě vody a energií (**klauzule o zeleném pronájmu**).

Energie a voda: provozní efektivita

Spravujte zdroje efektivně a snižte své provozní náklady



Provozní vítězství

Co dělá GRE

- V rámci projektů ve fázi developmentu v GRE požadujeme instalaci řídicích systémů, které poskytují flexibilitu a umožňují úsporu zdrojů

Co můžete udělat vy

- **Vypínejte kancelářskou elektroniku:** ujistěte se, že nastavení odráží pracovní dobu a elektronika je v noci, o víkendech a během svátků vypnutá. Rovněž redukuje energii spotřebovanou v pohotovostním režimu
- Zkontrolujte a **upravte parametry klíčových systémů;** ty lze nastavit a upravit v souladu se sezónností, převládajícím využitím a efektivitou
- **Přizpůsobte osvětlení** vašim skutečným potřebám a využívejte co nejvýhodněji denního světla: přirozené světlo je zdarma a během dne umožňuje vypnutí či ztlumení umělého osvětlení
- **Používejte koncentrované osvětlení:** pokud nepotřebujete osvětlovat celou místnost, osvětlete pouze oblast, kde pracujete. Energetická účinnost budovy bude tak představovat 50–70 % hodnoty běžného používání.
- Prozkoumejte spolu s námi jaké jsou **tarify zelené energie**, které povedou ke snížení vaší uhlíkové stopy a omezení znečištění ovzduší
- Snižte spotřebu vody: **vypínejte přívod vody v nevyužívaných částech** vašich prostor, abyste eliminovali nepředvídatelné ztráty způsobené vlivem netěsností nebo nesledovaným využíváním



Energie a voda: provozní efektivita

Efektivní správa prostředků a snížení provozních nákladů



Účinné zařízení

Co dělá GRE

– V rámci projektů ve fázi developmentu v GRE specifikujeme instalaci nejvýkonnějších systémů pro rozvod energií a vody. Ve všech rekonstruovaných budovách jsou vodní zařízení modernizována na nejefektivnější možné alternativy (např. kohoutky s nízkým průtokem, toalety s dvojitým splachováním)

Co můžete udělat vy:

– **Vypnout zařízení, když nejsou v provozu:** zvažte instalaci časovače pro automatické zapínání a vypínání systému vytápění a chlazení.

– Investujte do **energeticky účinných spotřebičů**; hledejte ty, které jsou označeny jako energeticky úsporné (Energetický štítek > A+) a zvažte používání produktů s označením Energy Star (<https://www.energystar.gov/products>).

– **Osvětlení:** při výměně fluorescentních žárovek zvolte LED (svítidlo s LED diodou), což může výrazně snížit spotřebu energie.

– Zvažte instalaci **světelných a pohybových senzorů** pro řízení osvětlení, kdy se světla ztlumí nebo vypnou. To je vhodné v místech s nízkou frekvencí pohybu nebo v místech s dlouhými úseky neaktivity

– Instalace **úsporných perlátorů** na každých kohoutek což dokáže významně snížit průtok vody až o 60 % a snížit celkovou spotřebu vody v budově.

– **Pro zavlažování** používejte správné množství, pokud je to možné **používejte kapkové zavlažování**, což může snížit spotřebu vody o 50–70 % bez nepříznivého vlivu na okolní prostředí.



Energie a voda: provozní efektivita

Efektivní správa zdrojů a snížení provozních nákladů



Zvyšování povědomí a sdílení informací

Co dělá GRE

- V GRE zvyšujeme povědomí o úsporných praktikách v oblasti energie a vody mezi zaměstnanci a klienty prostřednictvím interních kampaní, poskytování školení o environmentálních tématech a na našich webových stránkách

Co můžete udělat vy:

- Používejte a **sdílejte se zaměstnanci a uživateli prostor vzdělávací materiály ohledně dobrých praktik**, jejich výhod a tipů na úsporu energie (např. vypínání monitorů, osvětlení, tiskáren). Existuje velké množství bezplatných prostředků dostupných na webu, jen je prozkoumat! Zasílejte **týdenního nebo měsíčního zpravodaj** vašim zaměstnancům, Zahrňte do něj ekologické tipy a rady a nabídněte informace o životním prostředí, spotřebě energie, tipy na úsporu vody a trendy ve společnosti.
- Vytvořte **pracovní skupiny** abyste sdíleli nápady a diskutovali o opatřeních, které podnikáte v oblasti životního prostředí.
- Vyhlase **soutěž o úsporách energie**, abyste zaměstnance motivovali ke snížení jejich spotřeby. Můžete nabídnout dárkový poukaz nebo hodinu placeného volna každý měsíc zaměstnanci, který recykluje nejvíce, spotřebuje nejméně elektriny nebo použije nejméně papíru do tiskárny



Odpad: Omezujte, znovu využijte a recyklujte

Udržujte a chraňte naše omezené přírodní zdroje



Plán nakládání s odpady a jejich recyklace

Co dělá GRE

- V budovách s více nájemníky a společnými prostory, spravovaných GRE, plánujeme provádět audit odpadových toků za účelem zjištění produkce odpadů a míry recyklace.

Co můžete udělat vy

- Stanovte vhodná recyklační opatření, např. mějte správné kontejnery na papír, sklo, potraviny a recyklaci náplní do inkoustových tiskáren, baterií a elektronického zařízení. U každého předmětu zvažte, zda může být vhodný k dalšímu prodeji nebo jej darujte na dobročinné účely



Alternativy k jednorázovým produktům

Co dělá GRE

- Ve všech nových projektech podporujeme snížení nákupu vody v jednorázových plastových láhvích

Co můžete udělat vy

- Používejte **opakovaně použitelné alternativy** (např. hrníčky, příbory, talíře, látkové tašky) nebo předměty vyrobené z kompostovatelných materiálů na bázi biomasy
- Nevyhazujte věci, opravujte je!



Odpad: Omezujte, znovu využijte a recyklujte

Zachovejte a chraňte naše omezené přírodní zdroje



Zapojení a povědomí

Co dělá GRE

- GRE definovala pravidla rámce udržitelnosti na podporu svých projektů k minimalizaci odpadu a maximalizaci opakovaného používání a recyklaci materiálů.

Co můžete udělat vy

Stanovte si recyklační cíl a sledujte pokrok. Zapojte tým a motivujte je k účasti prostřednictvím soutěží!

- Vytvořte recyklační program a školení pro zaměstnance a další uživatele budov tak, aby dále zvýšili povědomí o třídění odpadu a jeho recyklaci
- Správně a jasně označujte recyklační kontejnery tak, aby se zlepšilo porozumění odpadovým tokům a snížila se kontaminace recyklovaných materiálů

Zodpovědné zřizování

Podporujte cirkulární ekonomiku, omezte negativní environmentální a sociální dopady v procesu zřizování a nákupu



Udržitelnost materiálů a dodavatelů

Co dělá GRE

-S cílem snížit naši uhlíkovou stopu se v GRE řídíme politikou pro nákup skupiny Generali tam, kde jsou společné prostory a lokalita pod naší správou

Co můžete udělat vy

- Požádejte dodavatele, aby prokázali svůj závazek k odpovědnému řízení tím, že si od nich vyžádáte informace o jejich směrnících týkajících se ochrany zdraví a bezpečnosti, systému pro ochranu životního prostředí a případné certifikace podle mezinárodních standardů pro osvědčené postupy, jako např. ISO14001

- Nakupujte neškodné, certifikované zboží, které podporuje zlepšení kvality vzduchu v interiérech. Analyzujte všechny výrobky – nábytek, elektroniku, papír, čisticí či sanitární produkty

-Hleďte produkty označené ekologickým štítkem, např. Green Seal, EU Ecolabel, Ecologo, Greenguard, FSC, PEFC, certifikace ISO20400, Rainforest Alliance (<http://www.ecolabelindex.com/ecolabels>).



Zodpovědné zřizování

Podporujte cirkulární ekonomiku, omezte negativní environmentální a sociální dopady v procesu zřizování a nákupu



Efektivita využívání zdrojů

Co dělá GRE

Některé požadované udržitelné vlastnosti produktů skupiny Generali ohledně nákupu jsou:

- Vysoký obsah recyklátu (např. > 50 % obsahu recyklovaného papíru),
- Snadno znovu použitelné či recyklovatelné (např. navrženo pro demontáž)
- Lze je pronajmout / zakoupit jako službu (např. nábytek)

V GRE pečlivě vybíráme poskytovatele údržby (včetně čištění, nakládání s odpady a obecné údržby) svých budov a věnujeme velkou pozornost jak smlouvy a aktivity mohou ovlivnit životní prostředí

Co můžete udělat vy

- Prodlužte **životnost a hodnotu prostředků**: zvažte potřebu nákupu nového zboží a osvojte si přístup „cirkulární ekonomiky“, včetně možnosti opravy či možnosti závěrečné likvidace
- Upřednostněte produkty s redukovanými nebo opakovaně použitelnými obaly
- Neváhejte **využít naše udržitelné zásady pro zřizování a nákup**, upravte si je tak aby lépe odpovídaly vašim potřebám a prioritám. Spolupracujte se svými dodavateli na zajišťování **udržitelných možností**.
- Kontaktujte nás pro více informací



Zdraví, kvalita života, pohodlí a produktivita

Vylepšete pracoviště pro váš personál a uživatele budovy

Co dělá GRE

GRE proaktivně komunikuje význam zdraví a kvality života svých nájemníků. GRE chce aby se v bezpečném prostředí mohli plně věnovat formování své budoucnosti i tím, že podporujeme jejich cíle a sny

Co můžete udělat vy



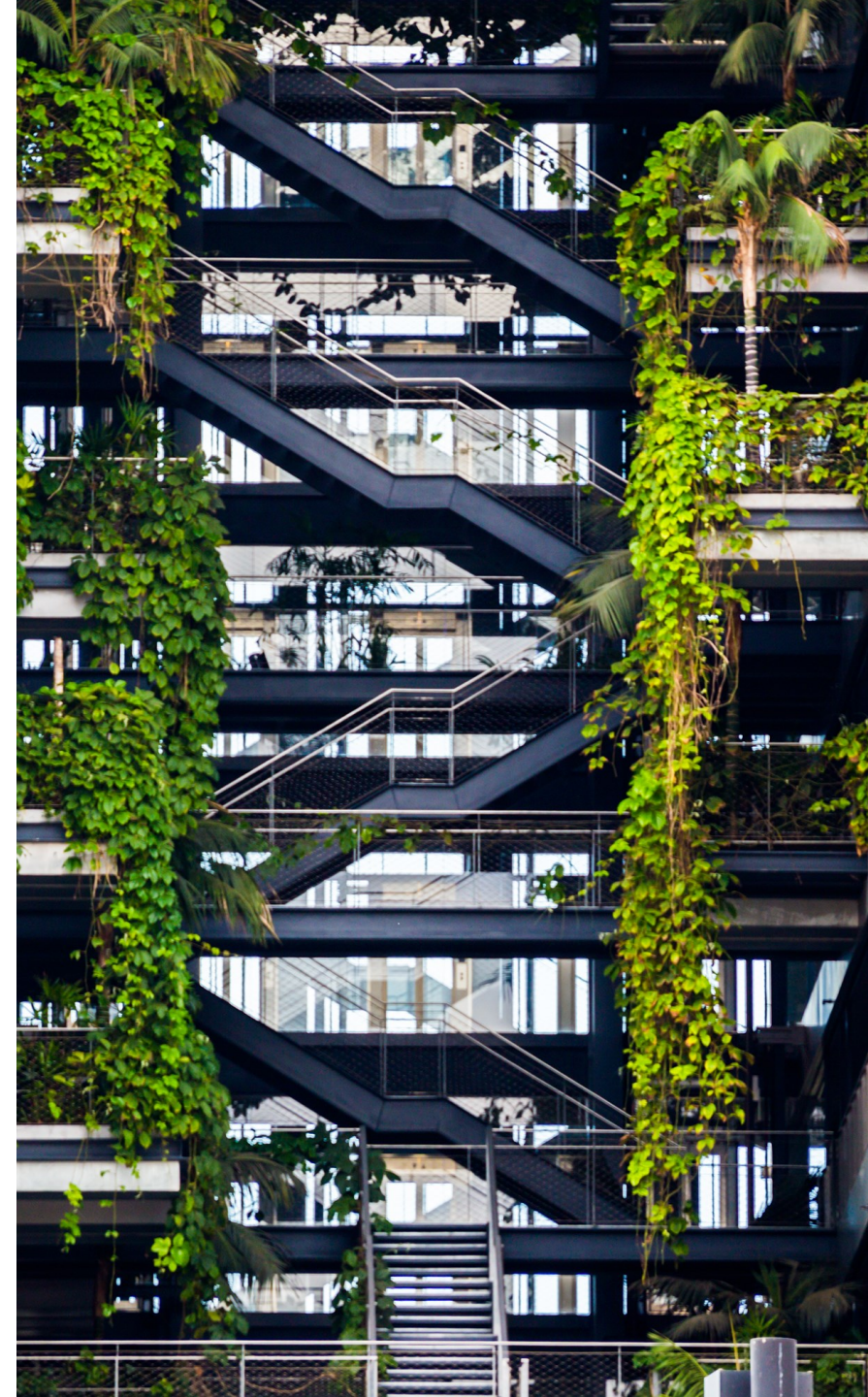
Zeleň

- Rozmístěte ve svých prostorách pokojové rostliny: pohled do zeleně snižuje úroveň lidského stresu a zvyšuje duševní zdraví. Umístěte rostliny na jednotlivé stoly nebo zakomponujte zeleň přímo do interiéru vašich prostor
- Zvažte živé prvky jako zelené/mechové zdi či vnitřní zahrady, které vytvářejí místa pro načerpání energie
- Využijte na maximum venkovní prostory k sázení rostlin a k posezení



Podporujte zdravé a aktivní životní styly

- Motivujte k používání schodů (místo jízdy výtahem) a celkově aktivní životní styl
- Vyděte schody vždy kdy je to možné
- Vytvořte ve svých kancelářích flexibilní pracovní stanice (např. s polohovacími stoly), tak aby se podpořila práce s flexibilním pracovním režimem. Poskytujte taková pracovní místa, která zlepší fyzický komfort a zároveň naplní všechny individuální potřeby vašich zaměstnanců
- Pořádejte aktivity na podporu chůze/jízdy na kole do práce a pravidelné cvičení





Zdraví, kvalita života, pohodlí a produktivita

Vylepšete pracoviště pro své zaměstnance a další uživatele budovy



Kvalita vnitřního prostředí

- Pravidelně provádějte roční servis automatického větrání, teploty, úrovně vlhkosti a znečišťujících látek k získání informací o kvalitě vzduchu. Například větrání, CO₂, částice, organické sloučeniny s vysokou úrovní fluktuaace (VOC) a vlhkost mohou všechny ovlivnit produktivitu a zdraví
- Produkty pro monitorování kvality vzduchu lze najít na webové stránce RESET <https://www.reset.build/directory/monitors/type/indoor>.
- Využívejte čisticí produkty, koberce, barvy a nábytek s nízkým obsahem VOC



Podpora zdravého stravování a pitného režimu

- Nabízejte na pracovišti možnosti zdravého stravování (např. výběr zdravých produktů / zdravé prodejní automaty)
- Poskytujte doplňování vody do láhví v rámci podpory pitného režimu a zároveň se snažte snížit množství jednorázového plastového odpadu
- Používejte vzdělávací materiály ke zdůraznění výhod zdravé výživy, cvičení a pití vody

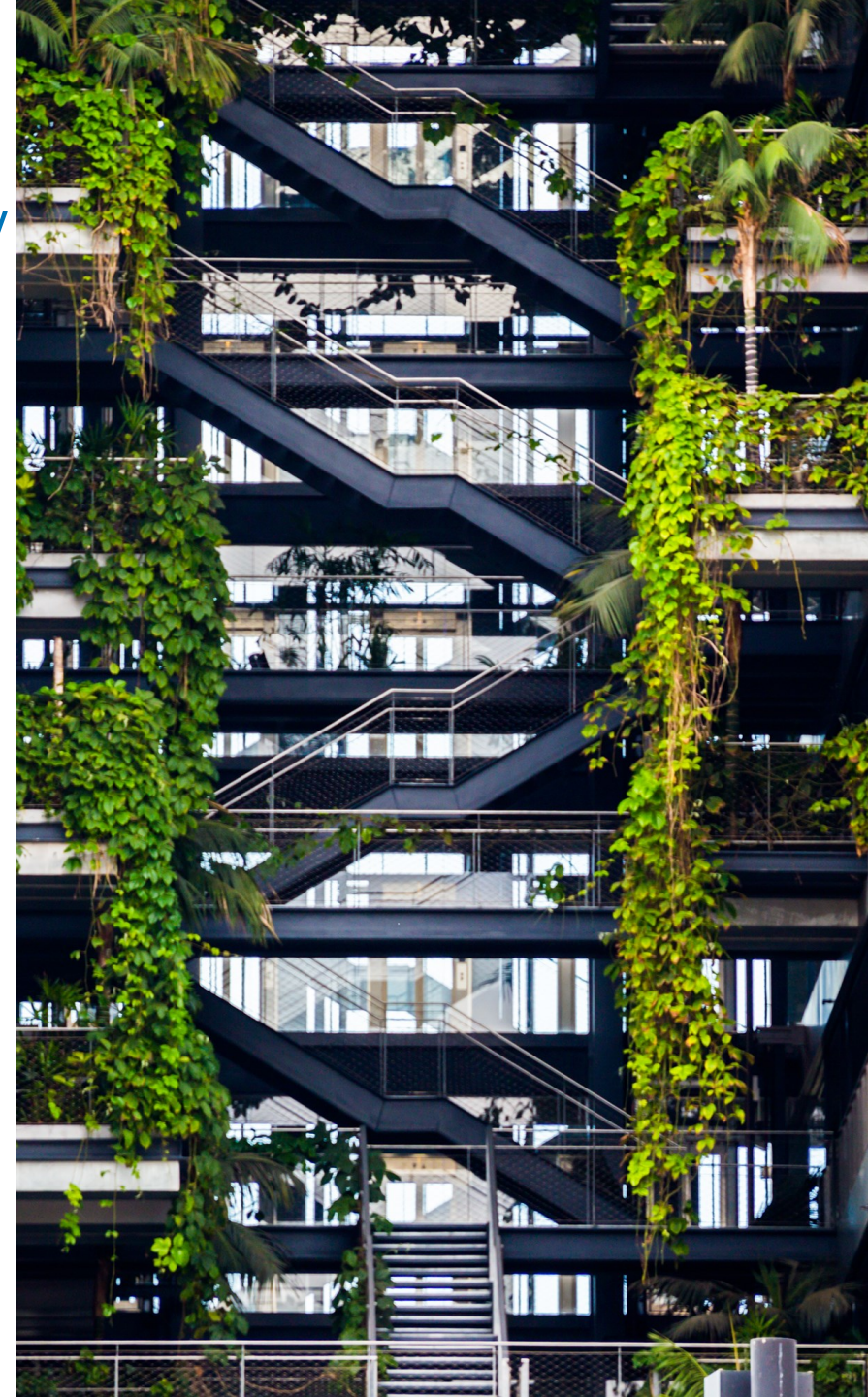
Zdraví, kvalita života, pohodlí a produktivita

Vylepšete pracoviště pro své zaměstnance a další uživatele budovy



Program na ochranu zdraví a kvality života

- Používejte veřejně viditelná místa, jako je nástěnka, ke sdílení informací ohledně občasných vybaveností v okolí - např. parky, tělocvičny, možnosti zdravého stravování
- Vytvořte koordinovaný program pro ochranu zdraví a kvality života pro všechny uživatele vašich prostor (např. cvičení fitness/jóga lekce, knižní kluby, kurzy kreslení/malování, zdravotní kontroly na pracovišti, události povědomí o duševním zdraví) na podporu aktivního životního stylu a sociálního zapojení zaměstnanců



Zdravé a šetrné cestování

Podpora fyzické aktivity a snížení negativního vlivu na životní prostředí

Co dělá GRE

Kdykoliv je to možné, GRE upřednostňuje pracoviště/budovy v | B F blízkosti sítí veřejné dopravy, cyklostezek a pěších tras. Instaluje nabíjecí stanice pro elektromobily, parkovací místa pro sdílené automobily, bezpečné stojany pro kola a kolárny

Co můžete udělat vy



Nízkoemisní alternativy

- Nahradte cestování na velké vzdálenosti telekonferenčními zařízeními abyste snížili environmentální stoup společnosti
- Přemýšlejte o tom, zda je nezbytné cestovat letadlem, pokud je to možné zvažte alternativní cestu vlakem
- Plánujte přepravu a doručování – organizujte objednávky tak , aby bylo zaručeno, že budou doručovány během co nejmenšího počtu cest
- Plánujte svoji cestu a zjistěte zda existuje vhodná možnost přepravy pro pravidelné cesty
- Minimalizujte svou uhlíkovou stopu – cestujte vlakem nebo jinými prostředky veřejné dopravy
- Nahradte vozový park hybridními či elektrickými automobily
- Vyzkoušejte lokální dobrodružství: při dalším plánování výletu nebo prázdnin zvažte, zda si neužijete trochu zábavy blíže k domovu!



Zdravé a šetrné cestování

Podpora fyzické aktivity a snížení negativního dopadu na životní prostředí



Veřejná doprava

- Jako firemní benefit zvažte poskytování zaměstnancům sezónní jízdenky k podpoře cestování veřejnou dopravou
- Propagujte informace o veřejné dopravě (např. trasy autobusu, časy vlaků) prostřednictvím firemní sítě, vývěsky, e-mailu apod.
- Před použitím vlastního automobilu zvažte využití veřejné dopravy
- Používejte různé způsoby dopravy, abyste zvýšili podíl cest pěšky, na kole či veřejnou dopravou
- Založte platformu/službu na sdílení automobilů a vyzkoušejte možnosti sdílení aut. Nebo zjistěte zda je ve vaší lokalitě k dispozici takováto služba



Zelené a aktivní cestování

- Podporuje pěší chůzi, jízdu na kole a sdílení aut a výhody aktivních a informujte o přínosech aktivního a udržitelného životního stylu
- Vytvořte platformu na sdílení automobilů a i příležitost ke sdílení automobilů
- Použijte raději schody než výtah
- Proveďte průzkum dojíždění zaměstnanců do práce k pochopení vzorců jejich dojíždění a z toho vycházejících požadavků





Zapojení komunity

Pomozte vytvořit pozitivní dopad ve svém okolí a podpořte pocit smysluplnosti u svých zaměstnanců

Co dělá GRE

GRE podporuje organizace, které zlepšují životní podmínky v oblastech, ve kterých působíme a investujeme, kterou jsou mimo běžný firemní provoz s pozitivním dopadem na místní komunity. Každoročně provádíme průzkum spokojenosti mezi našimi nájemníky s cílem pochopit jejich potřeby v oblasti jejich ESG potřeb

Co můžete udělat vy



Zapojení komunity

- Dejte nám zpětnou vazbu v rámci každoročního průzkumu; vaše účast je klíčová pro pochopení vašeho pohledu na udržitelnost
- Mapujte/pochopte účastníky své aktuální komunity k pochopení nedostatků v příležitostech dle sektoru.
- Detailně prozkoumejte vaši komunitu, abyste identifikovali příležitosti k podpoře místních produktů a poskytovatelů služeb (např. používaný nábytek, zásoby potravin apod.)
- Inzerujte pracovní pozice lokálně, pracujte s místním úřadem práce a upřednostňujte místní žadatele o práci či odbornou stáž nebo učňovská program
- Nakupujte lokální produkty a upřednostňujte produkty bez přepravy
- Začněte řešit emise ze všech lidských činností a chování: životním prostředím



Zapojení komunity

Pomozte vytvořit pozitivní dopad ve svém okolí a podpořte pocit smysluplnosti u svých zaměstnanců



Podpora dobročinných organizací a příležitostí k dobrovolnické práci

- Zvažte zda se můžete jako firma zapojit do místní komunity. Tuto podporu přizpůsobte schopnostem a dovednostem vašich zaměstnanců
- Zvažte možnost partnerství s místními skupinami (např. škola, nemocnice, charita, potravinová banka) a komunitními skupinami (např. klub mladých, škola, sportovní týmy, policejní sbor)
- Přihlaste se na stránku pro dobrovolníky čímž umožníte svým zaměstnancům efektivní plánování dobrovolnického času
- Podporujte své zaměstnance v dobrovolnické činnosti související s udržitelností (např. Den Země, sběr odpadků, sázení stromů, instalace úlů) či účast v dobrovolnických organizacích či asociacích (např. Přátelé země, Greenpeace, Earthwatch, Woodland Trust, Surfers Against Sewage).
- Zorganizujte akce pro své zaměstnance, kde mohou darovat peníze nebo nabídnout podporu jiným inovativním způsobem (např. darování krve, místní charitativní iniciativy apod.)
- Darujte peněžní prostředky nebo nabídněte podporu vaší komunitě (např. darování krve, místní charitativní iniciativy apod.)

Závěr

Cílem tohoto průvodce je poskytovat nápady a aktivity s nízkými nebo nulovými náklady, které by mohly mít vliv na provozní náklady vaší budovy, dopady na životní prostředí, spokojenost vašich zaměstnanců stejně jako úroveň kvality života.

Chcete-li pomoci s implementací, níže naleznete kroky osvědčeného postupu, které podpoří vás i vaše podnikání;

- Identifikujte mistra udržitelnosti a/nebo pracovní skupinu
- Vyvíjejte a implementujte akční plán udržitelnosti s jasnými cíli a procesem monitorování
- Informujte své zaměstnance o svém plánu a plánovaných aktivitách
- Poskytněte jednoduché/krátké školení a pracovních seminářů pro zaměstnance
- Rozšiřte své osvědčené postupy a nápady – používejte dárky a ocenění
- Sjednoťte plán akcí pro udržitelnost s hodnotami a strategií vaší společnosti
- Začleňte plán akcí pro udržitelnost do stávajících postupů vaší společnosti
- Pokud je to nutné, zapojte specialisty třetí strany, kteří vám poskytnou dodatečnou podporu

Právní prohlášení

Tato zpráva byla připravena společností EVORA Global Limited pro společnost Generali Real Estate za účelem poskytování pokynů nájemcům spravovaných nemovitostí společností Generali Real Estate ohledně možností udržitelnosti ke zlepšení udržitelnosti pronajímaných prostor. Poskytované pokyny jsou dobrovolné a neovlivňují žádné platné zákonné / nebo smluvní / nájemní závazky.

Průvodce představuje webové odkazy na potenciální služby, které mohou podpořit implementaci doporučených iniciativ. Společnosti EVORA Global Limited a Generali Real Estate nepodporují služby těchto organizací a neposkytují žádné záruky týkající se výkonu služeb poskytovaných těmito organizacemi. Nájemníkům organizací doporučujeme nezávisle ověřovat, zda je poskytovatel služeb schopen splnit jejich požadavky. Všechny fotografie používané v této zprávě představují schválené snímky z běžné knihovny snímků.

Při vytváření tohoto dokumentu byla použita doporučená profesionální péče. Naše práce je založena na jistých předpokladech, které byly provedeny v daný bod v čase na základě převažujících postupů v oboru a dostupných technologiích. Tyto předpoklady se mohou v průběhu času změnit, což může vést k dopadům na uvedené pokyny. Společnost EVORA dále nemůže být odpovědná za spoléhání na obsah této zprávy jinými třetími stranami než je uvedený klient (včetně bez omezení, jakýkoliv nájemník spravovaných prostředků Generali Real Estate).

© Evora Global Limited, prosinec 2021.

