

Smluvní podmínky ESG (Environment & Social & Governance) pro Zhotovitele společnosti KKCG Real Estate Group a.s.

I. Předmět úpravy

Těmito smluvními podmínkami se stanovuje část obsahu smlouvy, která je uzavřena mezi Zhotovitelem a společností KKCG Real Estate Group a.s., nebo jakoukoli společností, kterou přímo či nepřímo ovládá (dále označovanou skupina KKCG Real Estate), jakožto odběratelem (dále jen 'odběratel'). To platí v případě, kdy je místem plnění nebo jeho části, staveniště nebo jiné pracoviště skupiny KKCG Real Estate.

II. Obecné požadavky

Rozsah dokumentů závisí na charakteru připravované stavby a její složitosti a vychází z platné legislativy České republiky, ISO norem a požadavků zadavatele/objednatele stavby. Zhotovitel nese přímou odpovědnost za provádění svých činností a dodržování obecně platných předpisů v oblasti ochrany životního prostředí a souvisejících ESG požadavků vyspecifikovaných ve stavebním povolení a smlouvou.

V případě, že jsou pro stavbu objednatel zpracovány dokumenty s obecnou platností (např. bílá kniha, certifikace budov) pro celou stavbu, je zhotovitel povinen se jimi řídit.

Zhotovitel je povinen:

- a) V případě porušení povinností v oblasti ochrany životního prostředí a souvisejících ESG požadavků, učinit okamžitá opatření k nápravě a o těchto opatřeních informovat objednatele. V případech, kdy tato opatření neučiní zhotovitel, provede je objednatel na náklady zhotovitele v souladu s SoD.
- b) Umožnit objednateli kontrolu dodržování příslušných právních předpisů.
- c) Pokud není uvedeno jinak je za požadavky vyplývající z těchto smluvních podmínek určený zodpovědný vedoucí zaměstnanec zhotovitele.

III. Environment

1. Ochrana přírody a krajiny

Skupina KKCG Real Estate má ve svých hodnotách motto „Respekt k přírodě“.

Zaměřujeme se na minimalizaci svého vlivu na životní prostředí.

Zhotovitel je povinen dodržovat povinnosti dle právních předpisů týkajících se oblasti životního prostředí dle Zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Zhotovitel je povinen:

- a) Zhotovitel spolupracuje s ekologickým dozorem, resp. s dodavatelem ekologické služby tam, kde bylo stanoveno v rámci podmínek DOSS a kde se vyskytují chráněné druhy živočichů a rostlin.
- b) Ověřuje dodržování rozhodnutí vydaných pro oblast ochrany přírody a krajiny, jako jsou např. zásahy do významných krajinných prvků (VKP), prvků ÚSES (územní systém ekologické stability) případně požadavky vyplývající ze stanoviska posuzování vlivů na životní prostředí (EIA).
- c) V rámci přípravy a realizace stavby zhotovitel řeší podmínky ochrany životního prostředí. Ověřuje, zda je při stavebních pracích dodržována ochrana dřevin, rostlin a volně žijících živočichů, provádí opatření k dočasné ochraně vzrostlých stromů, jež mají být zachovány.

2. Oběhové hospodářství & Odpadové hospodářství

Skupina KKCG Real Estate se zaměřuje na využívání produktů s recyklovaným obsahem a využití druhotných materiálů. Při přípravě a realizaci svých projektů zohledňuje principy oběhového hospodářství 9R¹.

Zhotovitel je povinen dodržovat povinnosti dle právních předpisů týkajících se oblasti odpadů dle Zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech.

Zhotovitel je povinen:

- a) Udržovat na stavbě pořádek a čistotu, odstraňovat odpad a nečistoty, které vznikají jeho činností.
- b) Zhotovitel vede a zodpovídá za průběžnou evidenci odpadů. Nedílnou součástí je i kontrola toho, že odpady byly předány oprávněné osobě.
- c) Zajistit využití či odstranění všech odpadů ze stavby vzniklých jeho činností, pokud není dohodnuto jinak a odpad třídit dle jednotlivých druhů a kategorií.
- e) Odpad shromažďovat na označených místech v nádobách k tomu určených (nepropustných pro daný typ odpadu) a řádně označených (kód druhu odpadu, název druhu odpadu).
- i) Odpad předávat pouze osobám, které mají oprávnění k převzetí daného druhu odpadu do vlastnictví.
- j) Zajišťovat veškerou předepsanou dokladovou evidenci vyplývající z výše uvedeného zákona (průběžnou evidenci odpadů).

¹ R0 - Odmítnout (Refuse); R1 - Přehodnotit (Rethink); R2 - Omezit (Reduce); R3 - Znovu použít (Reuse); R4 - Opravit (Repair); R5 - Renovovat (Refurbish); R6 - Repasovat (Remanufacture); R7 - Předefinovat (Repurpose); R8 - Recyklovat (Recycle); R9 - Obnovit (Recover).

- k) Na vyžádání objednatele předložit evidenci odpadů (v kg, nebo v tunách s uvedenými katalogovými čísly) i případná oprávnění subjektů, kterým byly odpady předány.
- l) Zhotovitel stavbu provádí nebo odstraňuje takovým způsobem, aby bylo zajištěno udržitelné využití přírodních zdrojů zejména opětovné využití nebo recyklovatelnost materiálů a konstrukcí z odstraněné stavby.
- m) Nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu při *renovacích* a nejméně 90 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu při *novostavbách* neklasifikovaného jako nebezpečný vzniklého na staveništi je připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, včetně zásypů, při nichž jsou jiné materiály nahrazeny odpadem

3. Emise skleníkových plynů & Ochrana ovzduší

Skupina KCCG Real Estate se zaměřuje na snížení emisí skleníkových plynů v celém životním cyklu svých projektů.

Zhotovitel je povinen dodržovat povinnosti dle právních předpisů týkajících se oblasti ochrany ovzduší. Jedná se zejména o zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Zhotovitel je povinen:

- a) Zhotovitelé zajišťují dokladovou evidenci k výpočtu uhlíkové stopy, jedná se zejména o přesný soupis dodaných materiálů, pohonných hmot, energií, prací a služeb pro daný projekt. Z hlediska evidence je Zhotovitel povinen splnit tuto podmínku v dohodnutém finančním plnění z celkové dodávky.
- b) Provozovat na stavbě mobilní zdroje znečišťování ovzduší (dopravní a mechanizační prostředky se spalovacími motory) pouze v souladu s podmínkami pro jejich provoz.
- c) Zhotovitel zajišťuje zpracování provozních řádů u těch VZZO, které mají mít PŘ zpracován.
- d) Zhotovitel je povinen přijmout opatření k omezení hlučnosti způsobené jeho činnostmi na staveništi.
- e) Preferovány jsou materiály s certifikací EPD nebo jinou environmentální certifikací s údaji o emisích skleníkových plynů – uhlíkové stopě. Tyto materiály budou vybírány pro splnění objemu dle bodu a).

4. Chemické látky

Skupina KCCG Real Estate se zaměřuje na využívání látek s co nejmenším dopadem do životního prostředí. Preferuje šetrné materiály a látky a sleduje jejich využívání na svých projektech.

Zhotovitel je povinen dodržovat povinnosti dle právních předpisů týkajících se oblasti chemických látek. Jedná se zejména o zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a, zákon č. 350/2011 Sb., o chemických látkách a chemických směsích a zákon č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

Zhotovitel je povinen:

- a) Mít k dispozici bezpečnostní listy používaných chemických látek a směsí a své pracovníky s nimi prokazatelně před zahájením příslušných prací seznámit.
- c) Přechovává-li chemické látky v neoriginálních obalech, mít tyto obaly řádně označeny názvem látky, symboly nebezpečnosti, a řídit se výstražnými symboly H-větami a P-větami.
- f) Skladovat chemické látky na stavbě tak, aby byly zajištěny před odcizením, únikem, záměnou s jinými látkami a povětrnostními vlivy. Řádně označit symboly nebezpečnosti prostory, ve kterých se chemické látky nachází.
- g) Tekuté chemické látky mít umístěny v záchytných vanách. Záchytné vany používat i při přelévání těchto látek. Zhotovitel spolupracuje při zajištění bezpečnostních listů (ty jsou na stavbě/provozovně umístěny ideálně na jednom dostupném místě). Tato agenda je primárně v gesci zhotovitelů, respektive osob zajišťujících BOZP včetně návaznosti na rizika, OOPP a kategorizaci prací.

5. Vodní hospodářství

KCCG Real Estate se zaměřuje na udržitelné využívání vody, důsledné monitorování spotřeby vody a hospodaření s vodou. Zhotovitel je povinen dodržovat povinnosti dle právních předpisů týkajících se oblasti ochrany vod. Jedná se zejména o zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

Zhotovitel je povinen:

- a) Nakládat s vodami v souladu s povolením k nakládání s vodami v případech, kdy je takovéto povolení dle výše uvedeného zákona vyžadováno (např. při odběru podzemních či povrchových vod nebo při vypouštění odpadních vod do vod povrchových).
- b) Nakládá-li na stavbě se závadnými látkami z hlediska ochrany vod učinit odpovídající opatření, aby zabránil nežádoucímu úniku závadných látek do

povrchových či podzemních vod, do kanalizace, do půd nebo jejich smísení s odpadními nebo srážkovými vodami.

- c) Mít zpracován havarijní plán pro sklad závadných látek² (zejména látek ropného charakteru). V případě, že množství skladovaných závadných látek je většího rozsahu nebo zacházení s nimi je spojeno se zvýšeným nebezpečím, musí být havarijní plán schválen příslušným vodoprávním úřadem.
- d) Mít k dispozici (v dostatečném množství) havarijní prostředky/havarijní soupravy pro zachycení případného úniku závadných látek.
- e) Své pracovníky prokazatelně seznámit s možnými havarijními situacemi a s postupy při jejich řešení. O každé havárii vždy informovat objednatele.
- g) Na stavbě odstavené dopravní a mechanizační prostředky zabezpečit proti možným úkapům či únikům provozních náplní podložením záchytnými vanami nebo sorpčními textiliemi.
- i) V případě, že se stavba nachází v záplavovém území je nutno dodržovat povodňový plán.

6. Energetické hospodářství

KKCG sleduje výstavbu nových budov, tak renovaci stávajících vzhledem k energetické náročnosti, která nám umožní přechod na bezemisní budovy.

Za oblast energetického hospodářství odpovídá vrcholově vedení společnosti, které tuto odpovědnost dále přenáší na vedoucí podřízených organizačních útvarů.

Na základě uzavřené smlouvy o připojení a rámcové sdružené smlouvy o distribuci a dodávce silové elektrické energie, nebo zemního plynu probíhá odběr na základě předchozí registraci u OTE obchodníkem, která je potvrzena místně příslušným distributorem. Veškeré fakturační data spotřeb a nákladů za energie projektu jsou vedena v databázových souborech a jsou na vyžádání poskytnuta objednateli.

7. Certifikované budovy

Cílem KKCG Real Estate je splňovat parametry minimálně LEED Gold pro komerční projekty v našem portfoliu. V případě nabídky s cílem LEED či jiných certifikátů hodnotících systémů budov či dílčí subdodávky do takového projektu, vždy odpovědná osoba kontaktuje ESG Managera.

² Závadnými látkami se rozumí minerální oleje a uhlovodíky ropného původu (např. paliva, maziva). Další látky, které mohou ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod.

Zhotovitel je povinen:

- a) Spolupracovat s externí zhotovitelkou firmou zodpovědnou za certifikace hodnotícího systému.
- b) Průběh a realizace prací odpovídá požadavkům daného certifikačního systému a očekávané úrovni hodnocení.
- c) V případě realizace zakázky certifikovaných budov je nutné přenést specifické požadavky vztahující se k předmětu jejich dodávky (především ve vztahu k environmentálním požadavkům na zabudované materiály včetně detailních informací o původu materiálu, transportu atd.) na sub-zhotovitele. Tyto požadavky musí být nedílnou součástí výběrového řízení a následně musí být součástí smluvního vztahu se sub-zhotovitelem.

IV. Sociální pilíř v ESG

Sociální pilíř zahrnuje širokou škálu otázek zahrnujících lidská práva, bezpečnost a ochranu zdraví, diverzitu a inkluzi, angažovanost zaměstnanců, etiku podnikání, řízení dodavatelského řetězce či zapojení komunity.

Respekt, odpovědnost, odvaha a stabilita – to jsou klíčové hodnoty, na kterém stavíme naše podnikání. Zahrnují respekt k lidem, přírodním zdrojům, ke společnosti, ve které žijeme, a odkazu našich předků. Každý z nás jako jednotlivec i naše společnosti jako celek jsou odpovědné za své kroky.

Zhotovitel je povinen:

- Dodržovat Sm. č. 001/2023 Bezpečnost a ochrana zdraví při práci KKCG Real Estate Group a.s.
- Dodržovat: Zásady pro poskytování příspěvků na dobročinné účely KKCG a.s.

V. Správní pilíř – Governance

Správní faktory se soustředí na byznysovou etiku. Patří sem řízení rizik, transparentnost, rozdělení rolí a odpovědností, boj proti korupci, dodržování předpisů, zapojení a spolupráce s dodavatelskými řetězci, etické a obchodní postupy, střety zájmů.

Zhotovitel je povinen:

- Dodržovat: Zásady protikorupčního jednání KKCG a.s.
- Dodržovat Sm. č. 001/2022 Řízení systému správy informační bezpečnosti v KKCG a.s.
- Dodržovat: Zásady spolupráce s dodavateli a prodejci KKCG a.s.

8. Práce s daty

Veškerá příchozí a odchozí dokumentace je evidována a uložena v systému DALUX, není-li předepsáno jinak. V případě některých dílčích dat u významných projektů jsou také ukládána také na disku P:\.

Dokumentace je tam, kde je to účelné a možné, elektronická. Dokumenty, u kterých je důležité prokazatelné seznámení (s podpisem), existují i v tištěné podobě. Pro komunikaci s DOSS využívá zhotovitel primárně datové schránky.

9. Reporting

V rámci skupiny KKCG Real Estate Group a.s. zajišťujeme interní reporting vztahující se k environmentálním a souvisejícím požadavkům ESG směrem ke skupině KKCG a.s. Zhotovitel zodpovídá za reporting pro KKCG Real Estate v rozsahu vyžadovaném a definovaném objednavatelem.

10. Zkratky

ESG	ENVIRONMENTAL & SOCIAL & GOVERNANCE
EPD	ENVIRONMENTÁLNÍ PROHLÁŠENÍ O PRODUKTU
DOSS	DOTČENÉ OBLASTI STÁTNÍ SPRÁVY
ISPOP	INTEGROVANÝ SYSTÉM PLNĚNÍ OHLAŠOVACÍCH POVINNOSTÍ
LEED	LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN
OTE	OPERÁTOR TRHU S ELEKTRINOU
OOPP	OCHRANNÉ OSOBNÍ PRACOVNÍ POMŮCKY
VZZO	VYJMENOVANÉ ZDROJE ZNEČIŠŤOVANÍ OVZDUŠÍ

Verze: 01

Platnost 1.1.2024