

KONCESNÍ SMLOUVA

Koncese na provozování domova pro seniory a zajištění souvisejících služeb

uzavřená podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek v platném znění a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění mezi:

Městskou částí Praha 13

a

Domov třetího věku s.r.o.

OBSAH

1.	ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY.....	6
2.	DEFINICE POJMŮ	7
3.	VÝKLAD SMLOUVY	7
4.	PRAVIDLA POSTOUPENÍ.....	8
5.	UJIŠTENÍ A SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY KONCESIONÁŘE	8
6.	UJIŠTĚNÍ A SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY ZADAVATELE	10
7.	SUBDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY	10
8.	FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝDAJŮ KONCESIONÁŘE	11
9.	SOUČINNOST ZADAVATELE	11
10.	ZÁSTUPCI SMLUVNÍCH STRAN	12
11.	PŘEDÁNÍ ZAŘÍZENÍ KONCESIONÁŘI	13
12.	DODÁNÍ MOBILIÁŘE KONCESIONÁŘE	13
13.	VLASTNICTVÍ VĚCÍ.....	16
14.	UŽÍVÁNÍ ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE KONCESIONÁŘEM	17
15.	PACHT	18
16.	ZÁVAZEK KONCESIONÁŘE KE SPOTŘEBNÍMU MATERIÁLU	21
17.	POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB.....	22
18.	ROZSAH SLUŽEB.....	22
19.	STAV ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE.....	23
20.	BEZPEČNOST	25
21.	NEBEZPEČNÉ MATERIÁLY	26
22.	KRIZOVÉ STAVY	26
23.	SLEDOVÁNÍ KVALITY	27
24.	PŘEDNOST VYUŽITÍ	27
25.	PROVOZNÍ ŘÁD	28
26.	KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI	30
27.	LIBERAČNÍ UDÁLOSTI.....	31
28.	UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI	32
29.	ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	33
30.	DROBNÉ ZMĚNY ZAŘÍZENÍ NEBO SLUŽEB	34
31.	VYLOUČENÍ ZMĚN BEZ SOUHLASU ZADAVATELE	34
32.	ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU VŮČI TŘETÍM OSOBÁM	35
33.	PREVENČNÍ POVINNOST	35
34.	FINANČNÍ ZÁRUKA.....	36
35.	POVINNOST KONCESIONÁŘE UZAVŘÍT POJIŠTĚNÍ	36

36.	DALŠÍ UJEDNÁNÍ TÝKAJÍCÍ SE POJIŠTĚNÍ	37
37.	DOKLADY O POJIŠTĚNÍ KONCESIONÁŘE	37
38.	ZAMĚSTNANCI – OBECNĚ	38
39.	PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ	39
40.	SLIB ODŠKODNĚNÍ.....	40
41.	PŘEDÁNÍ ZAŘÍZENÍ ZPĚT ZADAVATELI	40
42.	PŘEDČASNÉ UKONČENÍ.....	42
43.	DŮSLEDKY PŘEDČASNÉHO UKONČENÍ SMLOUVY	46
44.	SMLUVNÍ POKUTY	46
45.	NÁHRADA ŠKODY (ÚJMY).....	47
46.	VEDENÍ ZÁZNAMŮ KONCESIONÁŘE	47
47.	INTERVENCE ZADAVATELE	48
48.	TRVÁNÍ SMLOUVY	49
49.	DŮVĚRNOST	49
50.	ŘEŠENÍ SPORŮ	50
51.	ŽÁDNÁ SPOLEČNOST ANI ZMOCNĚNÍ	51
52.	OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ.....	51
53.	DORUČOVÁNÍ.....	51
54.	NÁKLADY A VÝDAJE STRAN	52
55.	ÚROK Z PRODLENÍ	52
56.	NÁROKY TŘETÍCH STRAN	52
57.	NEBEZPEČÍ ZMĚNY OKOLNOSTÍ	53
58.	ÚPLNÁ SMLOUVA, KONFLIKT VÍCE SMLUV.....	53
59.	ROZHODNÉ PRÁVO	53
60.	ZMĚNY SMLOUVY.....	53
61.	ODDĚLITELNOST	53
62.	VYHOTOVENÍ	53
63.	PŘÍLOHY	54
1.	DEFINICE	54
2.	POŽADAVKY NA SLUŽBY	54
3.	NÁVRH KONCESIONÁŘE	54
4.	HARMONOGRAM	54
5.	PLATEBNÍ MECHANISMUS	54
6.	PŘEHLED SUBDODAVATELŮ.....	54
7.	PŘEHLED ČLENŮ REALIZAČNÍHO TÝMU	54
8.	KOMPENZACE	54
9.	POPIS ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE ZADAVATELE.....	54
64.	SCHVALOVACÍ DOLOŽKY	54

Zadavatel: **Městská část Praha 13**
Identifikační číslo: 00241687
Se sídlem: Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5 - Stodůlky
Zastoupený: Ing. Davidem Vodrážkou, starostou

(dále jen jako „**Zadavatel**“) na jedné straně

a

Koncesionář: **Domov třetího věku s.r.o.**
Identifikační číslo: 06934226
Se sídlem: Na Srážku 2071/6, Modřany, 143 00 Praha 4
v rejstříku společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 291576,
Zastoupený: JUDr. Josefem Pavelkou, jednatelem

(dále jen jako „**Koncesionář**“) na druhé straně

ve smyslu zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek v platném znění a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

KONCESNÍ SMLOUVU
(dále jen jako „**Smlouva**“)

ČÁST 1: PREAMBULE A VYMEZENÍ POJMŮ

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (a) Zadavatel zajistil (či případně zajistí) Pozemek a Budovu a na své náklady a na svůj účet vybuodoval (či případně vybuduje) Zařízení;
- (b) si Zadavatel přeje prostřednictvím odborně způsobilé a ekonomicky zajištěné osoby zajistit provoz Zařízení a poskytování Služeb, a proto vyhlásil zadávací řízení označené jako „Koncese na provozování domova pro seniory a zajištění souvisejících služeb“, které bylo zahájeno uveřejněním ve Věstníku veřejných zakázek pod evid. č. Z2018-005168 a na profilu Zadavatele bylo uveřejněno pod P18V00002149 (dále jen „Zadávací řízení“);
- (c) v Zadávacím řízení zvítězila nabídka předložená Koncesionářem;
- (d) Koncesionář je připraven
 - (i) po celou Koncesní dobu provozovat Zařízení a zajišťovat v něm poskytování Služeb v souladu s touto Smlouvou;
 - (ii) na vlastní účet zajistit vybavení Zařízení Mobiliářem Koncesionáře;
 - (iii) platit za užívání Zařízení a Mobiliáře Zadavatele Zadavateli Pachtovné,
 - (iv) po skončení Smlouvy předat Zařízení spolu s Mobiliářem Zadavatele Zadavateli a spolu s ním předat a převést Zadavateli též Mobiliář Koncesionáře a další dohodnuté věci v souladu s touto Smlouvou; a
 - (v) nést sjednaná podstatná rizika spojená s výše uvedenými činnostmi.
- (e) Zadavatel je připraven poskytnout Koncesionáři součinnost a platit mu za zajištění Dostupnosti Zařízení a Služeb v něm Služebné.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Úmyslem Zadavatele je zajištění provozu Zařízení o kapacitě 110 lůžek dlouhodobé péče, to vše při: (i) zajištění dobrého technického stavu a plné funkčnosti Zařízení a Mobiliáře po celou sjednanou dobu trvání této Smlouvy; (ii) zajištění řádného a kvalitního poskytování Služeb po celou sjednanou dobu trvání této Smlouvy.
- 1.2. Pokud se v této Smlouvě odkazuje na vědomí či úmysl stran, bude příslušné jednání považováno za jednání s vědomím či úmyslem příslušné strany, jestliže o příslušné záležitosti věděl nebo musel vědět, anebo jestliže příslušný úmysl měl Zástupce Zadavatele, resp. Zástupce Koncesionáře, nebo jakýkoliv člen statutárního orgánu, prokurista či manažer příslušné strany anebo osob, které ji ovládají. Za člena statutárního orgánu bude považován rovněž člen příslušné rady Zadavatele a za manažera bude považován rovněž ředitel Provozovatele Zařízení.
- 1.3. Koncesionář se zavazuje Zadavateli poskytnout za podmínek stanovených ve Smlouvě následující plnění:

- (i) po celou Koncesní dobu provozovat Zařízení a zajišťovat v něm a ve vztahu k němu poskytování Služeb;
 - (ii) vybavit Zařízení Mobiliářem Koncesionáře
 - (iii) platit za užívání Zařízení Zadavateli Pachtovné,
 - (iv) po skončení trvání smluvního vztahu/účinnosti této Smlouvy předat Zařízení spolu s Mobiliářem Zadavatele Zadavateli a spolu s ním předat a převést Zadavateli též Mobiliář Koncesionáře a další dohodnuté věci v souladu s touto Smlouvou,
 - (v) nést sjednaná podstatná rizika spojená s výše uvedenými činnostmi,
- 1.4.** Zadavatel je připraven poskytnout Koncesionáři součinnost a platit mu za zajištění Dostupnosti Zařízení a Služeb v něm Služebné.

2. DEFINICE POJMŮ

Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě (včetně jejích příloh) s velkým počátečním písmenem význam definovaný v příloze č. 1 této Smlouvy, případně definovaný dále ve Smlouvě. Definice plynoucí z této Smlouvy má přednost před jakoukoli obecnou definicí významu použitého slova či slovního spojení.

ČÁST 2: OBECNÁ UJEDNÁNÍ

3. VÝKLAD SMLOUVY

3.1. Výklad Smlouvy

Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:

- (i) odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i její případné změny, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;
- (ii) odkazy na Právní předpisy odkazují na příslušný předpis v platném znění;
- (iii) odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, včetně provedených změn a doplňků, kromě případů, ve kterých jsou změny či doplňky příslušného dokumentu podmíněny souhlasem jedné ze stran této Smlouvy, a takový souhlas nebyl udělen.

3.2. Rozpory mezi jednotlivými dokumenty

Pokud existuje rozpor mezi ujednáním této Smlouvy a jejími přílohami, bude mít přednost ujednání této Smlouvy. Pokud existuje rozpor mezi touto Smlouvou, včetně příloh, a Požadavky na Služby a/nebo Návrhem Koncesionáře, budou mít přednost ujednání Smlouvy včetně příloh. Pokud existuje rozpor mezi Požadavky na Služby a Návrhem Koncesionáře, budou mít přednost Požadavky na Služby. Rozporem přitom není situace, kdy Návrh Koncesionáře poskytuje větší rozsah plnění než Požadavky na Služby.

Pokud existuje rozpor mezi ujednáním této Smlouvy a jejími přílohami či jiným dokumentem, na který Smlouva odkazuje, bude mít přednost ujednání této Smlouvy.

Výše sjednaná pravidla se neuplatní v případě, kdy tato Smlouva výslovně určí odlišnou hierarchii významu.

3.3. Ujištění poskytovaná stranami

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že strany nepovažují skutečnosti, ohledně kterých jsou v této Smlouvě poskytována ujištění, za rozhodující pro její uzavření. Pokud se tato ujištění ukáží nepravdivými, strany nebudou postupovat podle ustanovení právních předpisů o neplatnosti či neúčinnosti právního jednání.

4. PRAVIDLA POSTOUPENÍ

4.1. Zákaz postoupení

Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, nesmí Koncesionář bez písemného souhlasu Zadavatele postoupit žádné ze svých práv ani pohledávek podle této Smlouvy na jinou osobu. Koncesionář nesmí postoupit svoje smluvní postavení (postoupit Smlouvu) jakékoli třetí osobě.

4.2. Oznamování změn

Pokud dojde k Podstatné změně struktury Podílníků, je Koncesionář povinen o této skutečnosti neprodleně informovat Zadavatele. Toto ustanovení se vztahuje i na případy, kdy dojde ke změně nepřímé, tj. kdy se změni vlastnictví podílů samotných Podílníků v jakékoli úrovni řetězce jejich vlastnické struktury.

5. UJIŠTENÍ A SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY KONCESIONÁŘE

5.1. Ujištění Koncesionářem

Koncesionář ujišťuje Zadavatele, že ke dni uzavření této Smlouvy:

- 5.1.1. nedošlo k žádnému Selhání Koncesionáře dle článku 42.3 a neexistuje žádná skutečnost ani událost, ze kterých by mohlo Selhání Koncesionáře vzniknout;
- 5.1.2. nebyl vznesen žádný nárok proti Koncesionáři, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem a Koncesionář si při vynaložení řádné péče není vědom žádného probíhajícího nebo hrozícího sporu, který by se mohl nepříznivě dotknout schopností Koncesionáře plnit jeho povinnosti vyplývající ze Smlouvy a/nebo by znemožnil či omezil právo Koncesionáře uzavřít tuto Smlouvu;
- 5.1.3. Koncesionář není v úpadku v jakékoli podobě ani v hrozícím úpadku ve smyslu právní úpravy;
- 5.1.4. Koncesionář nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy;
- 5.1.5. Koncesionář prohlašuje, že je schopen zajistit si veškeré finanční prostředky potřebné ke splnění závazků Koncesionáře plynoucích z této Smlouvy.

5.2. Závazky Koncesionáře

Koncesionář se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy:

- 5.2.1. nejpozději do Dne Otevření získá všechny potřebné souhlasy a povolení, které mu umožní plnit Smlouvu, zejména získá registraci – oprávnění k poskytování sociální služby podle § 78 a násl. ZSS;
- 5.2.2. oznámí bezodkladně Zadavateli, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud by takový spor mohl podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit schopnost Koncesionáře plnit závazky vyplývající ze Smlouvy; toto oznámení učiní Koncesionář bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;
- 5.2.3. bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele nepřevede (ať jednorázově nebo prostřednictvím více transakcí), nepronajme ani nebude jinak disponovat svým závodem (anebo obdobnou majetkovou hodnotou) ve smyslu právní úpravy nebo jeho částí není-li dále stanoveno jinak;
- 5.2.4. bude usilovat o zařazení do sítě poskytovatelů základních, popř. rozšířených sociálních služeb na území Hlavního města Prahy;
- 5.2.5. bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele (který nebude bezdůvodně odepřen ani zdržován) nezaloží žádnou právnickou osobu ani nenabude akcie či podíly či účast v žádné právnické osobě s výjimkou případů, kdy se bude taková právnická osoba účastnit v souladu s touto Smlouvou na poskytování Služeb. Důvodným odepřením souhlasu je zejména porušení právní úpravy při nabývání účasti v právnické osobě, negativní vliv účasti v právnické osobě na schopnost Koncesionáře plnit svoje závazky z této Smlouvy apod.;
- 5.2.6. bez písemného souhlasu Zadavatele (který nebude bezdůvodně odepřen ani zdržován) neposkytne půjčku, úvěr, ručení ani slib odškodnění žádné osobě ani nepřevzme (bez ohledu na to, zda bezplatně nebo za úplatu) žádný dluh jakékoliv osoby nebo neučiní žádné obdobné právní jednání, a to s výjimkou případů uskutečněných v rámci běžného obchodního styku, za který se považují případy běžně uskutečňované Koncesionářem co do druhu a výše, nebo pokud je tak předvídáno ve Smlouvě. Důvodným odepřením souhlasu je zejména porušení právní úpravy při sjednávání či poskytování či plnění označených právních a faktických jednání, negativní vliv sjednání či poskytnutí či plnění označených právních a faktických jednání na schopnost Koncesionáře plnit svoje závazky z této Smlouvy apod.;
- 5.2.7. neukončí ani neomezí své podnikání/předmět činnosti ani nezmění svůj předmět podnikání/činnosti takovým způsobem, který by mohl ohrozit plnění závazků Koncesionáře z této Smlouvy;
- 5.2.8. zavazuje se zajistit plnění veškerých svých povinností a závazků ze Smlouvy tak, aby byly splněny podmínky a požadavky jakéhokoli Poskytovatele Dotace pro poskytnutí či vyplacení Dotace provozu, a naopak nedošlo ke splnění podmínek k odejmutí či vrácení Dotace provozu (včetně její části a sankcí dle Právních předpisů).

6. UJIŠTĚNÍ A SOUVISEJÍCÍ ZÁVAZKY ZADAVATELE

6.1. Ujištění Zadavatelem

- 6.1.1. Zadavatel ujišťuje Koncesionáře, že ke dni uzavření této Smlouvy odpovídají informace uvedené v přílohách této Smlouvy zpracovaných Zadavatelem skutečnému a právnímu stavu, který je a/nebo objektivně posuzováno má být Zadavateli znám. Stejná odpovědnost platí také u informací, které Zadavatel v rozsahu svojí součinnosti poskytne Koncesionáři v průběhu plnění této Smlouvy.
- 6.1.2. Zadavatel ujišťuje Koncesionáře, že údaje a informace obsažené v příloze č. 9 (Popis Zařízení a Mobiliiáře Zadavatele) v podstatných ohledech správně a přesně popisují stav, v jakém bude Zařízení vybudováno a předáno Koncesionáři za účelem plnění této Smlouvy, včetně časového plánu dokončení Zařízení, včetně dodání a instalace Mobiliiáře Zadavatele.
- 6.1.3. Odpovědnost Zadavatele plynoucí z článků 6.1.1 a 6.1.2 Smlouvy nezbujuje Koncesionáře povinnosti upozornit Zadavatele na jakýkoli nedostatek (nesprávnost, neúplnost atd.) Zadavatelem poskytnutých informací, a to bezodkladně poté, co Koncesionář jakýkoli nedostatek zjistí a/nebo zjistit při vynaložení odborné péče měl a mohl, přičemž Koncesionář se současně zavazuje navrhnout Zadavateli vhodný postup odstraňující nedostatek a napravující závadný stav.
- 6.1.4. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pouhá skutečnost, že Zadavatel věděl o jakékoliv záležitosti či skutečnosti či informaci představující plnění smluvních povinností Koncesionářem, či takové plnění smluvních povinností Koncesionáře schválil, neznamená, že by Zadavatel nesl rizika a odpovědnost s takovou záležitostí související namísto Koncesionáře.

6.2. Úmyslné dezinformace

Zadavatel nahradí Koncesionáři škody, které mu vzniknou v důsledku toho, že se ukáže, že některé poskytnuté informace byly nesprávné či neúplné v důsledku úmyslného nepoctivého jednání Zadavatele před uzavřením této Smlouvy. Stejně tak nahradí Koncesionář Zadavateli jakoukoli škodu, která mu vznikla či vznikne v důsledku poskytnutí nesprávných, nepravdivých či neúplných informací, nebo v důsledku nepoctivého jednání Koncesionáře před uzavřením této Smlouvy (včetně skutečností, ke kterým došlo v průběhu Zadávacího řízení).

7. SUBDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY

- 7.1. Subdodavatelé, které hodlá Koncesionář použít pro plnění části svých závazků z této Smlouvy, jsou uvedeni, včetně popisu jejich plnění v příloze č. 6 této Smlouvy.
- 7.2. Koncesionář může využít k plnění svých závazků ze Smlouvy jiné Subdodavatele, než uvedené v příloze č. 6 této Smlouvy s tím, že pokud se jedná o Subdodavatele, jehož prostřednictvím Koncesionář prokázal jakoukoli část kvalifikačních předpokladů v Zadávacím řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, pak pouze s předchozím písemným souhlasem Zadavatele. Zadavatel musí na žádost o souhlas odpovědět do 20 pracovních dnů a nesmí tento souhlas bezdůvodně odepřít. Důvodným odepřením je: zejména neprokázání minimálně stejné či lepší způsobilosti jiného Subdodavatele k plnění oproti Subdodavateli již dříve Zadavatelem odsouhlasenému. Shodnou či lepší způsobilost je povinen prokázat Zadavateli Koncesionář, a

to předložením dokladů a informací týkajících se nového/jiného Subdodavatele, které budou prokazovat minimálně shodnou či lepší způsobilost takového Subdodavatele jako v případě nahrazovaného Subdodavatele (skutečnosti či informace budou co do formy, druhu a obsahu odpovídat požadavkům Zadavatele uvedeným ve vztahu k Subdodavatelům v rámci Zadávacího řízení).

- 7.3. Koncesionář odpovídá Zadavateli zcela za plnění svých závazků podle této Smlouvy bez ohledu na to, že k jejímu plnění bude užívat Subdodavatele.
- 7.4. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Koncesionář nese riziko škod (odpovídá Zadavateli za škody), které způsobí Zadavateli jakákoliv Osoba na Straně Koncesionáře v souvislosti s činností Koncesionáře podle této Smlouvy.
- 7.5. Koncesionář se zavazuje zajistit, aby při výběru Subdodavatele a při plnění povinností Koncesionáře z této Smlouvy s využitím Subdodavatele nedošlo k porušení platných právních předpisů a jejich výkladů, zejména ZVZ, ZP, ZZ, pokud se budou na takový výběr vztahovat.
- 7.6. Koncesionář je povinen zpřístupnit na požádání Zadavateli doklady nezbytné k provedení kontroly plnění jeho závazků z článku 7 této Smlouvy a předat mu související informace a kopie dokladů, to vše nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení žádosti Zadavatele.

8. FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝDAJŮ KONCESIONÁŘE

- 8.1. Koncesionář má za podmínek sjednaných v této Smlouvě právo na úhradu Služebného ze strany Zadavatele. Služebné představuje jediný možný podíl Zadavatele na úhradě nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Koncesionář je oprávněn použít Služebné výlučně k úhradě nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy.
- 8.2. Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že Zadavatel neodpovídá za jakékoli závazky, povinnosti a dluhy Koncesionáře vůči třetím osobám spojené se zajišťováním úhrady nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, přičemž Zadavatel zejména nepřevzme jakýkoli dluh ani nepřistoupí k jakémukoli dluhu Koncesionáře, nezajistí ani neutvrdí jakýkoli dluh Koncesionáře ani neposkytne jakýkoli svůj majetek jako zástavu či jinou jistotu. Koncesionář nesmí zatížit majetek Zadavatele, včetně Zařízení a Mobiláře Zadavatele, ani Mobilář Koncesionáře, jakýmkoli dluhy ani právy třetích osob, zejména zástavním právem, jistotou, zajišťovacím převodem práva atd.
- 8.3. Koncesionář se zavazuje zajistit si svým jménem, na svoji odpovědnost a náklady financování veškerých svých závazků z této Smlouvy, které nejsou hrazeny ze Služebného.

9. SOUČINNOST ZADAVATELE

- 9.1. Zadavatel poskytne Koncesionáři veškerou součinnost pro plnění této Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat.
- 9.2. Součinností, kterou lze od Zadavatele rozumně požadovat se zejména rozumí:

- (i) zajištění nezbytné součinnosti při předávání a přebírání Zařízení, to vše v souladu s touto Smlouvou,
- (ii) právní či faktická jednání, která jsou co do svojí povahy, rozsahu, nákladů spojených s těmito jednáními a důsledků pro Zadavatele obdobná výše výslovně jmenovaným jednáním.
- (iii) součinnost za účelem získání či vyplacení případné Dotace provozu.

9.3. Zadavatel se zdrží úmyslného vytváření jakýchkoliv překážek pro plnění této Smlouvy Koncesionářem. Porušením závazku Zadavatele dle tohoto bodu Smlouvy není zejména plnění povinností Zadavatele vyplývajících mu z Právních předpisů na úseku sociálních služeb, včetně zajišťování poskytování sociálních služeb na území Městské části Praha 13, ani poskytování dotací subjektům poskytujícím sociální služby na území Městské části Praha 13.

9.4. Zadavatel dále nebude zvyšovat o více než 10 % lůžkové kapacity DS či DZR zřizovaných Zadavatelem nebo vytvářet nová zařízení typu DS či DZR v rámci svého obvodu (tedy v rámci obvodu Městské části Prahy 13) bez souhlasu Koncesionáře; souhlas Koncesionáře se však nevyžaduje, pokud je potřeba zvýšení kapacity v DS či DZR zřizovaných Zadavatelem nebo vybudování nového zařízení typu DS či DZR objektivně zdůvodnitelná a nezbytná (např. z důvodu zvýšení lokální poptávky po těchto sociálních službách).

10. ZÁSTUPCI SMLUVNÍCH STRAN

10.1. Zástupce Zadavatele

10.1.1. Zástupce Zadavatele je osoba, která je zmocněná zastupovat Zadavatele v souvislosti s realizací této Smlouvy při právních jednáních a faktických jednáních, a to v rozsahu určeném v řádném písemném pověření či zmocnění.

10.1.2. Zástupcem Zadavatele je osoba, kterou Zadavatel určí v souladu s tímto článkem.

10.1.3. Zástupce Zadavatele je oprávněn zmocnit i jinou osobu, aby zastupovala Zadavatele v jím stanoveném rozsahu. Pokud tato Smlouva odkazuje na Zástupce Zadavatele, platí tento odkaz i pro takto zmocněnou osobu.

10.1.4. Zadavatel je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Zadavatele a tato změna je vůči Koncesionáři účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.

10.1.5. Jednání nebo pokyny Zástupce Zadavatele v rozsahu, v jakém jsou předvídaný touto Smlouvou, se považují za jednání nebo pokyny Zadavatele a Koncesionář nebo Zástupce Koncesionáře je povinen podle nich postupovat.

10.2. Zástupce Koncesionáře

10.2.1. Zástupce Koncesionáře je osoba, která je zmocněná zastupovat Koncesionáře v souvislosti s realizací této Smlouvy právních jednáních a faktických jednáních, a to v rozsahu určeném v řádném písemném pověření či zmocnění.

10.2.2. Zástupcem Koncesionáře je statutární orgán, nebo jiná osoba, kterou Koncesionář určí v souladu s tímto článkem.

- 10.2.3. Koncesionář je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Koncesionáře a tato změna je vůči Zadavateli účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.
- 10.2.4. Veškerá jednání nebo pokyny Zástupce Koncesionáře se považují za jednání nebo pokyny Koncesionáře, ledaže Koncesionář předem upozorní Zadavatele, že konkrétní jednání nebo pokyn není jednáním nebo pokynem Koncesionáře.

ČÁST 3: PŘEDÁNÍ ZAŘÍZENÍ KONCESIONÁŘI A JEHO PŘÍPRAVA NA OTEVŘENÍ

11. PŘEDÁNÍ ZAŘÍZENÍ KONCESIONÁŘI

11.1. Zadavatel zajistí na své náklady a zodpovědnost:

- (a) dokončení Zařízení a jeho kolaudaci
- (b) dodání a instalaci Mobiliáře Zadavatele

a to v podstatných ohledech v souladu s přílohou 9 Smlouvy. K předání Zařízení, včetně Mobiliáře Zadavatele, dojde nejpozději do 30 dnů od účinnosti této Smlouvy.

11.2. Předání Zařízení, včetně Mobiliáře Zadavatele, Koncesionáři proběhne protokolárně na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat popis stavu vč. uvedení toho, zda Zařízení a Mobiliář odpovídá požadavkům stanoveným přílohou 9 Smlouvy, zjištěné nedostatky a škody, stav měřičů dodávaných služeb, a tento se obě smluvní strany zavazují podepsat. V případě nedohody či sporu stran ohledně předání, zejména pokud jde o stav Zařízení nebo Mobiliáře Zadavatele, charakteru nedostatků či škod, budou strany postupovat v souladu s čl. 50 této Smlouvy

11.3. Zadavatel předá při předání Zařízení Koncesionáři doklady vztahující se k Zařízení i Mobiliáři Zadavatele (včetně Dokumentů Mobiliáře), které jsou nezbytné k jejich obsluze či užívání.

11.4. V případě, kdy to bude nezbytné k řádnému poskytování Služeb, je Koncesionář Zadavatelem výslovně zmocněn uplatňovat vůči zhotoviteli Zařízení a dodavateli Mobiliáře Zadavatele práva ze záruky za jakost Mobiliáře Zadavatele. V případě potřeby se Zadavatel zavazuje mu k tomuto bez zbytečného odkladu vystavit příslušnou plnou moc a předat doklady nezbytné k uplatnění uvedených práv (pokud již nebyly předány dle článku 11.3 výše).

11.5. Smluvní strany sjednávají, že Zařízení a veškerý Mobiliář budou po dobu účinnosti této Smlouvy užívány výhradně pro účely poskytování Služeb v rámci Zařízení.

12. DODÁNÍ MOBILIÁŘE KONCESIONÁŘE

Povinnosti Koncesionáře v souvislosti s Dodáním Mobiliáře Koncesionáře

12.1. Koncesionář se zavazuje, že v rámci této Smlouvy pořídí a dodá do Zařízení Mobiliář Koncesionáře, a to v souladu s ustanoveními této Smlouvy.

- 12.2.** Mobiliiář Koncesionáře bude po dobu trvání této Smlouvy ve vlastnictví Koncesionáře. Koncesionář bude v průběhu Koncesní doby zajišťovat obnovu Mobiliiáře Koncesionáře za podmínek stanovených v článku 19.6 Smlouvy. Pořízení jakéhokoliv dalšího vybavení (vnitřního, vnějšího) nad rámec Koncesní smlouvy (tedy nad rámec Mobiliiáře Koncesionáře či případně Spotřebního materiálu) bude na náklady Koncesionáře a do jeho vlastnictví. Při řádném nebo předčasném skončení, bude mít Zadavatel právo, nikoliv povinnost tyto věci také odkoupit.
- 12.3.** Koncesionář se zavazuje dodat Mobiliiář Koncesionáře v souladu s:
- (i) Požadavky na Služby dle přílohy 2 Smlouvy (tedy zejména se zavazuje dodat Mobiliiář Koncesionáře, který je nezbytný k tomu, aby Služby byly poskytovány v souladu s touto Smlouvou, Právními předpisy a Zavedenou Odbornou Praxí);
 - (ii) Návrhem Koncesionáře dle přílohy 3 Smlouvy;
 - (iii) stavem Zařízení;
 - (iv) Právními předpisy;
 - (v) Technickými normami;
 - (vi) Zavedenou Odbornou Praxí.
- 12.4.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že povinnosti Koncesionáře podle předchozího bodu 12.3 Smlouvy budou hodnoceny odděleně a splnění jedné povinnosti nemůže zhojit nesplnění povinnosti jiné. V případě rozporů plnění/řešení plynoucích z jednotlivých výše označených skutečností je rozhodující plnění/řešení plynoucí ze skutečnosti uvedené v předcházejícím bodě Smlouvy pod písm. (i) a dále pak sestupně až po (vi).
- 12.5.** Koncesionář je v rámci Dodání Mobiliiáře Koncesionáře zejména povinen a zavazuje se zajistit, aby:
- (i) Mobiliiář Koncesionáře byl navržen, dodán, namontován a zprovozněn tak, aby jeho užívání bylo slučitelné s užíváním Zařízení;
 - (ii) Mobiliiář Koncesionáře byl dostatečně koncipován, dimenzován v takovém rozsahu, že bude řádně užíván v souladu s účelem sjednaným v čl. 1. této Smlouvy a poskytování Služeb dle této Smlouvy;
 - (iii) byly při Dodání Mobiliiáře Koncesionáře používány pouze nové výrobky a materiály (ledaže Zadavatel písemně souhlasí s použitím použitých výrobků či materiálů) a aby veškeré výrobky a materiály, které budou při dodání Mobiliiáře Koncesionáře použity, byly v prvotřídní kvalitě, aby nebyly použity výrobky či materiály, které neodpovídají požadavkům EU nebo Zavedené Odborné Praxi, nebo výrobky či materiály, o kterých je v době jejich použití známo, že jsou nebezpečné z hlediska zdraví, spolehlivosti, bezpečnosti nebo trvanlivosti Mobiliiáře Koncesionáře;
 - (iv) při dodání Mobiliiáře Koncesionáře byly používány pouze technologie a postupy zdravotně nezávadné, maximálně snižující dopady montážní činnosti a imise jakéhokoli druhu ve smyslu právní úpravy na okolí, a jakostní třídy odpovídající této Smlouvě;
 - (v) jakékoli osoby podílející se na dodání Mobiliiáře Koncesionáře byly kvalifikované a zkušené v dané profesi, a pokud nejsou, aby nad nimi byl vykonáván náležitý dozor;
 - (vi) na všechny aspekty dodání Mobiliiáře Koncesionáře dohlížel dostatečný počet osob, které disponují přiměřenými znalostmi zaručujícími uspokojivé a bezpečné provádění dodání Mobiliiáře Koncesionáře v souladu s touto Smlouvou;
 - (vii) Dodání Mobiliiáře Koncesionáře bylo prováděno pouze osobami, které mají veškerá příslušná povolení k pobytu a pracovní činnosti na území ČR (zejména odpovídající pracovní povolení) a činnost provádějí v souladu s takovými povoleními;

- (viii) Dodání Mobiliiáře Koncesionáře bylo prováděno tak, aby nedošlo k výkonu nelegální práce ve smyslu Právních předpisů;
- (ix) Zařízení bylo po dobu dodání Mobiliiáře Koncesionáře udržováno v dobrém stavu, bezpečných podmínkách a bylo chráněno před vznikem jakýchkoli škod, zejména aby bylo Zařízení zabezpečeno proti neoprávněnému vstupu/vniknutí jakýchkoli osob, bylo čisté a uklizené v rozsahu přiměřeném povaze prováděné činnosti;
- (x) byly dodržovány všechny Právní předpisy, zejména o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci (BOZP), o životním prostředí, o požární ochraně (PO), organizaci práce na místě dodání. Koncesionář odpovídá za provedení školení v oblasti BOZP a PO všech osob podílejících se na dodání Mobiliiáře Koncesionáře;
- (xi) od počátku a v průběhu dodání a instalace Mobiliiáře Koncesionáře byla přijata a dodržována dostatečná opatření k zajištění Zařízení. Pokud vznikne v důsledku provádění Dodání Mobiliiáře Koncesionáře škoda na Zařízení, nebo pokud proti Zadavateli uplatní třetí osoby nárok na náhradu jakékoli újmy způsobené na jejich osobě či majetku, nahradí Koncesionář Zadavateli takto vzniklé škody.

12.6. Koncesionář se zavazuje zajistit dodání Mobiliiáře Koncesionáře sám a/nebo svým jménem a na svůj účet (jako kupující/nabyvatel) a odpovědnost/riziko u třetí osoby v souladu s pravidly užití Subdodavatelů dle čl. 7. této Smlouvy. Zadavateli nesmí vzniknout jakýkoli dluh nebo povinnost nebo závazek vůči jakékoli třetí osobě v souvislosti s dodáním Mobiliiáře Koncesionáře. Zadavatel neodpovídá a nenese riziko za jakékoli závazky a dluhy spojené s dodáním Mobiliiáře Koncesionáře.

Záruka za jakost Mobiliiáře Koncesionáře

- 12.7.** V případě, že bude vlastnictví k Mobiliiáři Koncesionáře převedeno v souladu s touto Smlouvou na Zadavatele (viz čl. 41.2), zavazuje se Koncesionář a zaručuje se Zadavateli za to, že Mobiliiář Koncesionáře bude mít vlastnosti (jakost) odpovídající této Smlouvě, zejména bude vyhovovat účelu Smlouvy dle čl. 1. Smlouvy, s přihlédnutím k opotřebení obvyklému stáří Mobiliiáře Koncesionáře k okamžiku jeho převodu do vlastnictví Zadavatele. Mobiliiář Koncesionáře nebude mít jakékoli právní vady, zejména jakékoli věcné právo či zátěž či zajištění vázoucích na Mobiliiáři Koncesionáře. Koncesionář předá Zadavateli veškeré Dokumenty Mobiliiáře.
- 12.8.** V případě, že bude vlastnictví k Mobiliiáři Koncesionáře převedeno v souladu s touto Smlouvou na Zadavatele, zavazuje se Koncesionář bez nároku na jakékoliv protiplnění převést či postoupit na Zadavatele veškerá práva za záruk za jakost Mobiliiáře Koncesionáře, která bude mít vůči Subdodavateli Mobiliiáři Koncesionáře, nebo zajistit, že osoba oprávněná z uvedených záruk tyto záruky bezodkladně a bez jakýchkoliv protiplnění postoupí na Zadavatele, a to tak, že vůči jakémukoli Subdodavateli bude oprávněně uplatňovat práva a nároky ze záruky (včetně pokračování v uplatnění a vymáhání práv a nároků z vad již Koncesionářem před ukončením Smlouvy oznámených jakémukoli Subdodavateli) výlučně Zadavatel, přičemž Koncesionář se zavazuje v uplatňování nepokračovat (resp. se zavazuje zajistit, že jiná osoba, která dosud tato práva uplatňovala, nebude v jejich uplatnění pokračovat), vydat bezodkladně Zadavateli jakékoli z titulu vady obdržené plnění a informovat bezodkladně písemně dotčené Subdodavatele Mobiliiáře Koncesionáře o tom, že výlučně oprávněnou osobou ze záruky je Zadavatel.

Evidence Mobiliáře Koncesionáře

- 12.9.** Koncesionář se zavazuje pravidelně, vždy nejméně jedenkrát v kalendářním roce provádět úplnou fyzickou inventarizaci stavu Mobiliáře Koncesionáře, přičemž výsledky inventarizace předá Zadavateli.

Harmonogram Dodání Mobiliáře a činností před Otevřením

- 12.10.** Koncesionář se zavazuje zajistit Dodání Mobiliáře (ve vztahu k Mobiliáři Koncesionáře) a veškeré činnosti či kroky nezbytné pro Otevření v souladu s Harmonogramem, který tvoří přílohu č. 4 této Smlouvy.
- 12.11.** Pokud Koncesionář zjistí, že dojde ke zpoždění oproti Harmonogramu, nebo tuto skutečnost zjistí Zadavatel a požádá Koncesionáře, je Koncesionář povinen předložit Zadavateli:
- (i) zprávu, ve které objasní důvody tohoto zpoždění; a
 - (ii) aktualizovaný Harmonogram odpovídající skutečnosti, který (pokud o to Zadavatel požádá) bude specifikovat způsob a lhůty, ve kterých bude dodání Mobiliáře Koncesionáře a kroků či činností nezbytných pro Otevření prováděno tak, aby bylo dosaženo Otevření ke Dni plánovaného Otevření a/nebo specifikovat kroky, které budou provedeny tak, aby bylo minimalizováno zpoždění.
- 12.12.** Jakákoli změna jakéhokoli termínu plnění závazků Koncesionáře je podmíněna písemným souhlasem Zadavatele.
- 12.13.** Odsouhlasením aktualizovaného Harmonogramu Zadavatelem není jakkoliv dotčena odpovědnost Koncesionáře za případné prodlení, které bylo důvodem aktualizace Harmonogramu a které Zhotovitel způsobil nesplněním svých povinností dle původního Harmonogramu, který tvoří přílohu č. 4 Smlouvy. Aktualizovaný Harmonogram nenahrazuje Harmonogram tvořící přílohu č. 4 této Smlouvy a nestává se přílohou Smlouvy.

ČÁST 4: VLASTNICKÁ PRÁVA

13. VLASTNICTVÍ VĚCÍ

- 13.1.** Po celou dobu trvání této Smlouvy zůstává Pozemek, Zařízení, Mobiliář Zadavatele, jakož i veškeré věci, které dosud byly ve vlastnictví Zadavatele¹ bez jakýchkoli omezení či dotčení vlastnických práv ve vlastnictví Zadavatele; a to i v případě udržování, nahrazení, výměny či obnovy Mobiliáře Zadavatele jakýchkoli jeho částí či prvků (pokud tyto činnosti ve vztahu k Mobiliáři Zadavatele bude v souladu s touto Smlouvou zajišťovat Koncesionář) v průběhu Koncesní doby.
- 13.2.** Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Koncesionář nemá a nebude mít právo stavby (§ 1240 a násl. NOZ) ani jiné věcné právo k věcem ve vlastnictví Zadavatele.

1.1. _____

¹ Pokud tato Smlouva odkazuje na vlastnictví Zadavatele, je tím myšlen majetek ve vlastnictví hlavního města Prahy svěřený Zadavateli.

- 13.3.** Vlastníkem dodaného Mobiliáře Koncesionáře je po celou dobu poskytování Služeb dle této Smlouvy Koncesionář, a to i v případě udržování, nahrazení, výměny či obnovy Mobiliáře Koncesionáře či jakýchkoli jejich částí či prvků v průběhu Koncesní doby.
- 13.4.** Pokud Koncesionář na své vlastní náklady pořídí jakékoliv další vybavení nad rámec Návrhu Koncesionáře, je Zadavatel oprávněn, nikoliv povinen v případě řádného či předčasného ukončení Smlouvy toto nové vybavení nabýt postupem dle článku 41.2 této Smlouvy. Pokud nebude mít Zadavatel o nabytí takového vybavení zájem, je Koncesionář povinen toto vybavení na své náklady ze Zařízení odstranit, a to ve lhůtě jednoho měsíce ode Dne Skončení.
- 13.5.** V případě předčasného ukončení této Smlouvy bude Mobiliář Koncesionáře převeden z vlastnictví Koncesionáře na Zadavatele. Koncesionáři bude v takovém případě náležet za Mobiliář Koncesionáře finanční kompenzace ve výši určené postupem dle článku 41.2 této Smlouvy.
- 13.6.** Vlastnické právo ke Spotřebnímu materiálu a jeho přechod je upraven v čl. 16 této Smlouvy.
- 13.7.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že bytí vlastnictví Zařízení náleží výlučně Zadavateli, má podle této Smlouvy Koncesionář nést povinnosti, náklady a rizika související s provozováním Zařízení a poskytováním Služeb v něm po celou dobu trvání této Smlouvy, kromě výjimek výslovně sjednaných ve Smlouvě.

ČÁST 5: UŽÍVACÍ PRÁVA

14. UŽÍVÁNÍ ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE KONCESIONÁŘEM

14.1. Právo vstupu a užívání, pacht

- 14.1.1. Není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, může ode Dne Otevření do Dne Skončení Koncesionář užívat a požívat Zařízení k:
- (i) zajištění provozu Zařízení;
 - (ii) zajištění poskytování Služeb; a
 - (iii) dalšímu využití podle této Smlouvy, včetně Komerčního Využití.
- 14.1.2. Vedle Koncesionáře mohou do Zařízení za podmínek stanovených touto Smlouvou a v souladu s Provozním řádem vstupovat a užívat je, včetně užití Mobiliáře, i Osoby na Straně Koncesionáře, Uživatelé a Veřejnost.
- 14.1.3. Výkon práv podle tohoto článku (vstup a užívání) je možný pouze v rozsahu, v jakém existují práva Zadavatele; Koncesionář a Osoby na Straně Koncesionáře jsou povinny respektovat práva třetích osob, zejména práva vlastníků sousedních nemovitostí.
- 14.1.4. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že dále sjednané právo Koncesionáře užívat a požívat Zařízení je pachtem ve smyslu NOZ; Koncesionář tak je na základě této Smlouvy oprávněn vystupovat vůči třetím osobám jako pachtýř, tj. je oprávněn a povinen vlastním jménem a na vlastní účet (náklady) a riziko nakupovat veškeré služby (např. energie) potřebné k provozu a inkasovat vlastním jménem a na vlastní účet úplatu při Komerčním Využití podle této Smlouvy.

14.2. Součinnost Zadavatele při ochraně práv Koncesionáře

Zadavatel se zavazuje poskytnout Koncesionáři potřebnou součinnost při ochraně jeho práv tím, že bude na žádost Koncesionáře a na jeho náklady uplatňovat práva proti třetím osobám, jejichž jednání či opomenutí zasahuje do Koncesionářových práv užívání a požívání Zařízení udělených podle této Smlouvy, pokud je Koncesionář nebude oprávněn uplatnit sám. Pro vyloučení pochybností se však uvádí, že i v takovém případě nese Koncesionář riziko takových zásahů a riziko výsledků uplatnění takových práv. Zadavatel odpovídá Koncesionáři za újmy v případě, že neposkytl součinnost, avšak neodpovídá za výsledek uplatnění práva.

14.3. Likvidace nepotřebných věcí

14.3.1. Koncesionář zajistí svým jménem, na své náklady a riziko likvidaci částí Mobiliáře, ostatního vybavení, nábytku, či jejich částí a stavebních součástí Zařízení, které se během trvání Koncesní Doby dle této Smlouvy stanou z důvodu jejich opotřebování či poškození či obnovy nepotřebnými. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že likvidací se rozumí zajištění odstranění či využití věcí, odpadů či výrobků s ukončenou životností v souladu s Právními předpisy u oprávněné či autorizované třetí osoby.

14.3.2. Před provedením likvidace konkrétní části Mobiliáře, ostatního vybavení, nábytku či jejich částí a stavebních součástí Zařízení musí být udělen písemný souhlas Zadavatele.

15. PACHT

15.1. Zadavatel je a bude vlastníkem Zařízení a Mobiliáře Zadavatele.

15.2. Zadavatel touto Smlouvou přenechává Koncesionáři do pachtu Zařízení a Mobiliář Zadavatele (dále také jen „**Předmět pachtu**“), a to výlučně za účelem provozování Zařízení a poskytování Služeb (dále také jen „**Účel pachtu**“), a Koncesionář se zavazuje platit za to Zadavateli Pachtovné. S ohledem na skutečnost, že na pozemcích parc. 1236/80 a parc.č. 1236/130 v katastrálním území Stodůlky tvořící součásti Pozemku je umístěna veřejná komunikace (s tím, že část pozemku parc.č. 1236/130 v katastrálním území Stodůlky bude užívána pro parkovací stání v souvislosti s provozováním Zařízení), bude Koncesionář tyto pozemky vždy užívat způsobem, který žádným způsobem neomezí provoz na veřejné komunikaci umístěné na těchto pozemcích a neznemožní ani neztíží osobě vykonávající funkci správce komunikace údržbu či opravy těchto pozemků a zavazuje se, že v rámci užívání Předmětu Pachtu žádným způsobem neomezí provoz na veřejné komunikaci umístěné na uvedených pozemcích.

15.3. Koncesionář je oprávněn užívat Předmět pachtu k jiným účelům, než jsou stanoveny touto Smlouvou pouze za předpokladu, že nebude omezeno poskytování Služeb a že toto užívání nebude v rozporu s touto Smlouvou a jejím účelem.

15.4. Koncesionář se zavazuje, že bude ode Dne Otevření a po celou dobu pachtu oprávněn provozovat v souladu s Právními předpisy činnost, která je Účelem pachtu, tedy zejména bude mít k Účelu pachtu veškerá povolení, souhlasy a rozhodnutí správních orgánů. Jakékoli činnosti v Předmětu pachtu budou vykonávány výhradně v souladu s Právními předpisy a na základě řádně získaných Povolení.

15.5. Pacht se sjednává na dobu určitou, a to ode Dne Plánovaného Otevření, nebo Dne Otevření (podle toho, co nastane dříve) do Dne Skončení.

- 15.6.** Koncesionář se zavazuje užívat a požívat Předmět pachtu ke sjednanému Účelu pachtu v souladu s předmětem činnosti/podnikání Koncesionáře.
- 15.7.** Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že, s ohledem na charakter koncese a celý obsah této Smlouvy, nemůže žádná ze smluvních stran ukončit po dobu trvání Smlouvy pacht jakýmkoli způsobem, který by jinak umožnila právní úprava. Pacht končí automaticky (bez dalšího) ukončením smluvního vztahu dle této Smlouvy, tedy kromě Dne Uplynutí také Dnem Předčasného skončení, nebo Dnem uplynutí Základní doby koncese v případě dle článku 48.1. Smluvní strany se dohodly, že ke znovu-ujednání pachtu nedochází, a tedy vylučují aplikaci § 2230 NOZ.
- 15.8.** Koncesionář se zavazuje platit za užívání a požívání Předmětu pachtu sjednané Pachtovné. Výše Pachtovného je stanovena v článku 25.5 a jeho možná úprava je stanovena v příloze č. 5 této Smlouvy.
- 15.9.** S ohledem na charakter této Smlouvy nebudou Koncesionáři poskytovány ze strany Zadavatele jakékoli služby v souvislosti s pachtem dle této Smlouvy.
- 15.10.** Koncesionář je oprávněn a povinen zajistit po celou dobu trvání pachtu kontinuální dodávky veškerých služeb spojených s pachtem a služeb potřebných k řádnému a včasnému poskytování Služeb. Koncesionář se zavazuje svým jménem, na svůj účet, riziko a náklady uzavřít a řádně plnit smlouvy s příslušnými dodavateli služeb spojených s pachtem a služeb potřebných k řádnému a včasnému poskytování Služeb (zejména telekomunikačních, odstranění a využití odpadů apod.). Skutečnost, že Koncesionář neuzavřel takové smlouvy nebo že není na základě uzavřených smluv ze strany poskytovatele služeb plněno, není důvodem pro jakékoli omezení odpovědnosti Koncesionáře za poskytování Služeb a plnění této Smlouvy. Koncesionář se zavazuje hradit řádně a včas dodávky takových služeb poskytovaných v souvislosti s pachtem dodavatelům těchto služeb. Zadavatel nenese jakoukoli odpovědnost, neodpovídá za jakékoli závazky a dluhy Koncesionáře plynoucí z dodávek služeb dle tohoto bodu Smlouvy.
- 15.11.** Koncesionář má právo převzít svým jménem, na svoje náklady a riziko smluvní postavení Zadavatele ze smluv o dodávkách služeb uzavřených Zadavatelem ve vztahu k Zařízení, a to za podmínky, že tyto smlouvy nebudou ukončeny a s takovým právním jednáním bude souhlasit smluvní strana v pozici dodavatele/poskytovatele služby kterékoli z dotčených smluv. Zadavatel se zavazuje učinit taková faktická jednání a kroky, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby příslušní dodavatelé služeb poskytli k převzetí smluvního postavení (a uzavření příslušných právních jednání) nezbytnou součinnost.
- 15.12.** Smluvní strany se zavazují zajistit, že stav příslušných měřidel veškerých služeb spojených s užíváním Předmětu pachtu bude zaznamenán v předávacím protokole o předání a převzetí Zařízení podle článku 11.2 Smlouvy.
- 15.13.** K předání a převzetí Předmětu pachtu Koncesionáři dojde postupem dle článku 11.2 Smlouvy.
- 15.14.** Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že:
- (a) bude užívat Předmět pachtu pouze ke sjednanému Účelu pachtu;
 - (b) bude se starat o Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře, Předmět pachtu nepoškodí a přijme taková opatření a vnitřní předpisy pro užívání a provoz Předmětu pachtu, v rámci

- kterých bude minimalizováno nebezpečí poškození nebo zničení nebo jakékoli znehodnocení nebo ztížení užívání byt' jen části Předmětu pachtu;
- (c) užívat Předmět pachtu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebením. Jinak je povinen, pokud to neučiní v rámci jakékoli údržby a oprav dle této Smlouvy, odstranit vzniklou škodu (újmu) uvedením do původního stavu včetně odstranění následků a/nebo nahradit vzniklou škodu (újmu) v plné výši;
 - (d) se seznámí řádně a včas před zahájením užívání Předmětu pachtu s platnými bezpečnostními a požárními právními předpisy a zavazuje se je dodržovat. Požární bezpečnost v předmětu pachtu bude zajišťovat Koncesionář svým jménem, na svůj účet, odpovědnost a na své náklady, včetně umístění a revize hasicích Zařízení. Osobou odpovědnou za plnění povinností na úseku požární ochrany je Koncesionář. V případě vzniku požáru v Předmětu pachtu je Koncesionář povinen takovou událost okamžitě hlásit příslušným správním orgánům a dalším subjektům a informovat Zadavatele;
 - (e) bude dodržovat Právní předpisy v oblasti bezpečnosti práce a ochrany životního prostředí, dodržovat veškeré ekologické normy a dodržovat stanovené limity hluku, provádět kontrolu jejich dodržování v Předmětu pachtu a zajišťovat nápravu zjištěných nedostatků;
 - (f) bude řádně a včas poučovat veškeré Osoby na straně Koncesionáře o bezpečnostních a protipožárních předpisech a zajistí jejich dodržování;
 - (g) odpovídá za pracovní úrazy Osob na straně Koncesionáře a technickou způsobilost používaných technických zařízení v Předmětu pachtu;
 - (h) bude zajišťovat v souladu s právními předpisy svým jménem, na svoje náklady a odpovědnost veškeré kontroly, revize apod. na Předmětu pachtu. Koncesionář se zavazuje bezodkladně na výzvu prokázat Zadavateli (předložením příslušných dokladů) plnění svých závazků z tohoto bodu Smlouvy;
 - (i) bude zajišťovat Předmět pachtu proti krádeži, požáru a jiným přírodním živlům, vstupu nepovolaných osob apod.;
 - (j) umožní a zajistí po celou dobu trvání pachtu kdykoli vstup do Předmětu pachtu Zadavateli a/nebo Osobám na Straně Zadavatele a/nebo Poskytovatelům Dotace a/nebo Kontrolním orgánům za účelem kontroly a revize stavu Předmětu pachtu, včetně technického zařízení, za účelem kontroly poskytování Služeb a za účelem kontroly dodržování této Smlouvy;
 - (k) bezodkladně vyrozumí Zadavatele o bezprostředním nebezpečí vzniku havarijního stavu nebo o vzniku havárie nebo havarijního stavu, bude bezodkladně oznamovat Zadavateli vznik jakýchkoli závad, nefunkčností a škod na Předmětu pachtu, včetně vad a nedodělků, na které se vztahuje jakákoli záruka, a dále bezodkladně oznamovat a prokazovat odstranění jakýchkoli závad, nefunkčností a škod na Předmětu pachtu a bude v těchto situacích postupovat v souladu s pravidly stanovenými v příloze č. 2, části 2.1 této Smlouvy;
 - (l) nejpozději do 30 dnů před zahájením pachtu zpracuje v souladu s Právními předpisy požární řád pro Předmět pachtu a tento nechá odsouhlasit Zadavateli. Koncesionář se zavazuje dodržovat požární řád odsouhlasený Zadavatelem;
 - (m) v Předmětu pachtu bude instalovat a používat pouze přístroje a zařízení odpovídající ČSN a v případě, že instalace a používání bude podléhat schválení příslušných orgánů, nebude provádět jejich instalaci a používání bez tohoto schválení. Případné nutné prohlídky a revize přístrojů si Koncesionář zajistí sám na vlastní náklady;
 - (n) provádět a zajišťovat svým jménem, na svůj účet, odpovědnost údržbu a opravy Předmětu pachtu v rozsahu uvedeném v příloze č. 2 Smlouvy. Zadavatel je povinen poskytnout Koncesionáři veškerou součinnost při výše uvedených opravách a údržbě;
 - (o) po celou dobu trvání této Smlouvy zajišťovat úklid a údržbu venkovních ploch, zahrad, včetně odklizení sněhu;
 - (p) jakékoli stavební či jiné technické úpravy a změny, včetně provedení obnovy a Investic, Předmětu pachtu provádět pouze na základě předchozí písemné dohody se Zadavatelem

(vyjma údržby a oprav, jejichž zajištěním je dle této Smlouvy povinností Koncesionáře), když v této dohodě se strany zároveň dohodnou ohledně účetních odpisů stavebních úprav. Pokud nebude v dohodě ujednáno jinak, pak platí, že provedené úpravy a změny se stanou automaticky (bez dalšího) majetkem Zadavatele jejich provedením, přičemž skončení pachtu a této Smlouvy nezakládá povinnost Koncesionáře odstranit odsouhlasené provedené úpravy a změny a zároveň není Koncesionář oprávněn požadovat vrácení finančních prostředků použitých na úpravy a změny ani nemá nárok na jakoukoli náhradu a tohoto práva se Koncesionář výslovně vzdává a promíjí Zadavateli odpovídající dluh. Výslovně se sjednává, že pokud bude k zajištění souladu s touto Smlouvou, s Právními předpisy či Zavedenou odbornou praxí nutné anebo pro komfort Uživatelů vhodné provést oplocení Pozemku, zajistí toto oplocení Koncesionář na své náklady jakožto úpravu podle článku 15.14 písm. (p) Smlouvy a Zadavatel mu k tomu poskytuje svůj souhlas.

15.15. Koncesionář může přenechat Předmět pachtu či jakoukoli jeho část do jakéhokoli bezplatného či úplatného užívání třetí osoby (zejména do podnájmu, výpůjčky, pachtu) pouze v souladu pravidly pro Komerční využití dle odst. 24.9 - 24.11 této Smlouvy a pouze tak, aby nebyl ohrožen účel užívání Předmětu pachtu pro poskytování Služeb. Ujednání obsažené v předcházející větě se netýká Uživatelů v souvislosti s využíváním Služeb.

15.16. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Zadavatel není povinen nahradit Koncesionáři jakékoli náklady a ztrátu výnosu, které by Koncesionáři vznikly v důsledku jakéhokoli opatření prováděného či zajištěného v souladu s touto Smlouvou nebo právními předpisy na Zařízení Zadavatelem, přičemž Koncesionář se jakéhokoli práva na náhradu výslovně vzdává a promíjí Zadavateli odpovídající dluh. Smluvní straně tak výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2335 odst. 1 NOZ.

15.17. Koncesionář se zavazuje pravidelně, vždy nejméně jedenkrát v kalendářním roce provádět úplnou fyzickou inventarizaci stavu předmětu pachtu vč. Mobiláře Zadavatele (zejména), přičemž výsledky inventarizace předá Zadavateli, včetně návrhu opatření k nápravě. Tyto povinnosti se přitom vztahují i na Mobilář, který není veden v účetnictví.

15.18. Nesplnění povinností a následky

Zadavatel neodpovídá za jakoukoli újmu Koncesionáři ani třetí osobě a nenese jakékoli riziko spojené s výkonem práv Koncesionáře dle čl. 15 této Smlouvy.

16. ZÁVAZEK KONCESIONÁŘE KE SPOTŘEBNÍMU MATERIÁLU

16.1. Koncesionář se zavazuje, že svým jménem, na svůj účet, odpovědnost a na své náklady bude po celou dobu pachtu zajišťovat nákup, výměnu či obnovu Spotřebního materiálu tak, aby bylo zajištěno řádné a včasné poskytování Služeb a provozování Předmětu pachtu ve sjednané kvalitě. Tento Spotřební materiál bude po dobu trvání pachtu ve vlastnictví Koncesionáře.

16.2. Koncesionář se zavazuje předat nejpozději do 14 dnů od Dne Skončení Zadavateli nebo osobě určené Zadavatelem veškerý Spotřební materiál sloužící, resp. využitelný k poskytování Služeb, který nespotřeboval. Místem předání a převzetí Spotřebního materiálu bude konkrétní část Zařízení, kde je Spotřební materiál využíván. Zadavatel je povinen převzít Spotřební materiál. O předání a převzetí sepsí smluvní strany předávací protokol. Podpisem předávacího protokolu dojde k přechodu vlastnického práva ke Spotřebnímu materiálu od Koncesionáře na

Zadavatele nebo osobu určenou Zadavatelem. Převod vlastnictví Spotřebního materiálu je bezúplatný.

ČÁST 6: POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

17. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Obecně

- 17.1. Koncesionář se zavazuje zahájit poskytování Služeb v Zařízení nejpozději ke Dni Plánovaného Otevření.
- 17.2. Koncesionář se zavazuje poskytovat Služby po Koncesní Dobu.

18. ROZSAH SLUŽEB

Způsob poskytování Služeb

- 18.1. Koncesionář se zavazuje poskytovat Služby a zajišťovat provoz Zařízení vždy v souladu s:
 - (i) Požadavky na Služby a Návrhem Koncesionáře;
 - (ii) všemi příslušnými Povoleními (příčemž Koncesionář nese riziko, že jakékoli Povolení nebude vydáno, bude vydáno později, bude opomenuto, nebude vyhovovat dané situaci nebo že budou jednotlivá Povolení vzájemně v rozporu);
 - (iii) výsledky posouzení vlivů Služeb na životní prostředí;
 - (iv) Právními předpisy, zejména ZSS a VSS a příloh (především přílohy č. 2 vyhlášky MPSV č. 505/2006 Sb. - Obsah standardů kvality sociálních služeb); a
 - (v) Zavedenou Odbornou Praxí.
- 18.2. Koncesionář se zavazuje zajistit, aby byly Služby poskytovány a provoz Zařízení zajištěn:
 - (i) řádně kvalifikovanými a vyškolenými Pracovníky; a
 - (ii) tak, aby nebylo zasahováno do práv či zájmů vlastníků nebo uživatelů sousedních nemovitých věcí (včetně dodržování závazných hygienických limitů týkajících hluchnosti a prašnosti); Koncesionář nese riziko zásahu do provozu Zařízení v důsledku jakýchkoliv kroků vlastníků či uživatelů sousedních nemovitých věcí; a
 - (iii) za užití Mobilní služby.
- 18.3. Služby musí být poskytovány v souladu s principem stejného zacházení se všemi klienty Zařízení, bez rozdílu, zda se jedná o Umístěné Uživatelé či jiné Uživatelé.
- 18.4. Zadavatel je oprávněn provádět kontroly plnění Služeb v Zařízení, a to kontrolami bez nutnosti předchozího oznámení Koncesionáři. Koncesionář je povinen poskytnout Zadavateli při kontrolách veškerou součinnost včetně umožnění nahlídnutí do dokumentace o poskytování Služeb.

18.5. Komplexní závazky

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že povinnosti Koncesionáře podle tohoto článku Smlouvy budou hodnoceny odděleně a splnění jedné povinnosti nemůže zhojit nesplnění povinnosti jiné. Zejména skutečnost, že Koncesionář vyhověl Požadavkům na Služby, nemůže být použita na obranu proti tvrzení, že Koncesionář nevyhověl jiným požadavkům dle odst. 18.1. a naopak.

19. STAV ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE

19.1. Udržování stavu Zařízení

Koncesionář je povinen provádět a zajišťovat svým jménem, na svůj účet, odpovědnost a náklady Drobné opravy a Údržbu, tak aby

- (i) Zařízení bylo Dostupné a sloužilo k poskytování Služeb;
- (ii) Zařízení a Mobiliář byly udržovány v dobrém funkčním a estetickém stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) a v souladu s Požadavky na Služby a touto Smlouvou;
- (iii) byl Koncesionář schopen v průběhu Koncesní Doby udržovat a provozovat Zařízení v plném rozsahu;
- (iv) byl Koncesionář schopen poskytovat Služby v souladu s přílohou 2 (Požadavky na Služby) a dalšími ujednáními této Smlouvy;
- (v) mohly být Zařízení a Mobiliář v Den Skončení řádně předány Zadavateli ve stavu odpovídajícím Požadavkům na stav při vrácení.

Prohlídky

19.2. Zadavatel je oprávněn bez předchozího upozornění Koncesionáře provést prohlídku Zařízení, a posoudit, zda jsou Zařízení nebo Mobiliář udržovány v souladu s touto Smlouvou.

19.3. Při provádění prohlídky je Zadavatel povinen postupovat tak, aby co nejméně zasahoval do poskytování Služeb a práv Uživatelů. Koncesionář je povinen na své náklady zajistit, aby byla Zadavateli poskytnuta potřebná součinnost pro provedení prohlídky.

19.4. V případě, že Zadavatel shledá, že Koncesionář neplní své povinnosti uvedené v předchozím článku, je povinen písemně sdělit Koncesionáři, v čem Zařízení a/nebo Mobiliář, neodpovídá požadavkům uvedeným v předchozím článku.

19.5. Náklady na provedení prohlídky nese Zadavatel. V případě, že však prohlídka prokáže, že Koncesionář neplní své povinnosti, nahradí Koncesionář Zadavateli tyto náklady v Zadavatelem prokázané výši.

Plánování Investic

19.6. Koncesionář je povinen v rámci Služeb FM zajišťovat na své náklady Drobné opravy a Údržbu (náklady na Drobné opravy a Údržbu jsou zahrnuty ve Služebném). Investice zajišťuje na své náklady Zadavatel, s výjimkou případů, kdy tato Smlouva výslovně stanoví jinak (zejména příloha 2, část 2.1 této Smlouvy a článek 15.14 písm. (p) Smlouvy). Koncesionář je však povinen se v rámci poskytování Služeb podílet na plánování Investic, resp. poskytování informací nezbytných pro jejich plánování a realizaci. Pro vyloučení pochybností, Koncesionář nemá nárok na jakoukoli úlevu či zproštění povinností vyplývajících pro něj z této Smlouvy v důsledku

neprovedení Investice, pokud toto neprovedení bylo zcela či částečně způsobeno porušením povinnosti Koncesionáře podle této Smlouvy.

- 19.7.** Nejpozději do šesti měsíců ode Dne Otevření předloží Koncesionář Zadavateli ke schválení rámcový plán Investic, který vymezí, jaké Investice by měly být provedeny v rámci Zařízení a na Mobiliiři Zadavatele za Dobu Koncese pro zajištění řádného provozu Zařízení a poskytování Služeb (dále jen „**Rámcový plán Investic**“). Rámcový plán Investic musí být zpracován v souladu se Zavedenou Odbornou Praxí a nesmí obsahovat Investice, které nejsou s ohledem na Zavedenou Odbornou Praxi v dané fázi životního cyklu Zařízení obvyklé či přiměřené. Pokud Zadavatel:
- (i) nevznesl do 30 pracovních dnů k návrhu Rámcového plánu Investic žádné připomínky, má se za to, že jej schválil;
 - (ii) vznesl k návrhu Rámcového plánu Investic připomínky, je Koncesionář povinen upravit tento návrh podle připomínek Zadavatele, pokud jsou tyto připomínky důvodné s ohledem na Zavedenou Odbornou Praxi, popř. pokud Koncesionář navrhl Investice, které nejsou s ohledem na Zavedenou Odbornou Praxi v dané fázi životního cyklu Zařízení obvyklé či přiměřené.
- 19.8.** Koncesionář je povinen v průběhu Koncesní Doby Zadavateli poskytnout nejpozději čtyři měsíce před začátkem každého kalendářního roku návrh Ročního Plánu Investic do Zařízení a Mobiliiře Zadavatele pro příslušný kalendářní rok, s výjimkou kalendářního roku bezprostředně následujícího po uzavření Smlouvy, pro který Roční plán Investic být zpracován nemusí.
- 19.9.** Návrh Ročního Plánu Investic připravený Koncesionářem musí být v souladu s Rámcovým plánem Investic a musí obsahovat specifikaci oprav, rekonstrukcí či výměn, které mají být v daném roce trvání Smlouvy Zadavatelem provedeny.
- 19.10.** Na základě návrhu Ročního Plánu Investic připraveného Koncesionářem předloží Zadavatel do 30 dnů časový plán provedení oprav, rekonstrukcí či výměn, které mají být v daném roce trvání Smlouvy provedeny. V návaznosti předloží Koncesionář do 15 dnů specifikaci dopadů, které budou mít plánované práce na provoz Zařízení a poskytování Služeb.
- 19.11.** Strany návrh projednají a schválí, pokud není v rozporu s Rámcovým Plánem Investic.
- 19.12.** Koncesionář může vždy nejméně 60 pracovních dnů před koncem každého kalendářního čtvrtletí navrhnout Zadavateli změnu Ročního Plánu Investic. Pokud Zadavatel:
- (i) Nevznesl do 20 pracovních dnů k navrhované změně žádné připomínky, má se za to, že tyto změny schválil, a tyto změny budou platit pro zbývající část příslušného kalendářního roku (počínaje příslušným čtvrtletím);
 - (ii) vznesl k navrhované změně připomínky, je Koncesionář povinen upravit tento návrh změny podle připomínek Zadavatele. Zadavatel je však oprávněn vznést pouze takové připomínky, které jsou důvodné a přiměřené z hlediska potřebnosti a přiměřenosti.
- 19.13.** Zadavatel je oprávněn písemně navrhnout, že plánované práce dle Ročního Plánu Investic budou provedeny dříve nebo později anebo i v jiném rozsahu, než je uvedeno v Ročním Plánu Investic. Takový požadavek musí být učiněn nejpozději 40 pracovních dnů přede dnem, kdy má být podle požadavku práce provedena. Koncesionář je povinen do 10 pracovních dnů od doručení takového požadavku sdělit Zadavateli odhadovanou výši přiměřených veškerých

dodatečných nákladů, a to včetně veškerých budoucích, které mu v přímé souvislosti s tímto požadavkem vzniknou a specifikovat dodatečné dopady, které budou mít uvedené změny na provoz Zařízení a poskytování Služeb. Zadavatel do 10 pracovních dnů od obdržení tohoto odhadu sdělí Koncesionáři, zda na svém návrhu trvá či nikoliv. Pokud Zadavatel neodpoví, má se za to, že na svém požadavku trvá. Pokud Zadavatel trvá na svém návrhu (nebo se má za to, že na něm trvá), je povinen uhradit Koncesionáři (i) skutečně účelně vynaložené přiměřené dodatečné náklady, které Koncesionáři v přímé souvislosti s návrhem Zadavatele vznikly, byť byly vynaloženy později; nebo (ii) odhadovanou výši dodatečných nákladů, kterou Koncesionář sdělil Zadavateli podle toho odstavce, podle toho, která částka je nižší. Dopady, které budou mít uvedené změny navržené Zadavatelem na provoz Zařízení a poskytování Služeb, nebudou považovány za porušení této Smlouvy.

Odstranění závad nad rámec Drobných oprav a Údržby

19.14. Za podmínek stanovených v příloze č. 2, části 2.1 je Koncesionář povinen odstraňovat závady na Zařízení a/nebo na Mobiliáři i nad rámec Drobných oprav a Údržby. Závady neohrožující provoz Zařízení, u nichž odhadované náklady na odstranění přesahují 100.000 Kč bez DPH, budou pro účely čl. 19.7 až 19.12 této Smlouvy považovány za Investice a Koncesionář bude povinen navrhnout jejich zahrnutí do Ročního Plánu Investic tak, aby mohlo dojít k jejich odstranění v nejkratší možné době.

Obnova Mobiliáře Koncesionáře

19.15. Koncesionář je po celou Koncesní dobu povinen na své náklady zajišťovat jak Drobné opravy a Údržbu Mobiliáře Koncesionáře, tak i jeho obnovu spočívající v opravě, výměně či náhradě těch částí Mobiliáře Koncesionáře, které byly poškozeny či opotřebený, a to vždy pokud oprava, výměna či náhrada Mobiliáře Koncesionáře bude nezbytná k poskytování Služeb v souladu s touto Smlouvou (včetně požadavků vyplývajících ze Zavedené Odborné Praxe).

20. BEZPEČNOST

20.1. Koncesionář je povinen zajistit, aby byly dodržovány a dodržovat Právní předpisy upravující bezpečnost práce a bezpečnost provozu v Zařízení.

20.2. Koncesionář je dále povinen spolupracovat při jakémkoliv šetření prováděném Zadavatelem, nebo jeho jménem, týkajícím se porušení bezpečnosti práce či provozu v Zařízení, jakož i porušení standardů či kvality poskytovaných Služeb a:

- (i) vynaložit úsilí, které od něj lze rozumně očekávat, aby bylo Zadavateli (a/nebo jakémukoliv příslušnému orgánu veřejné moci) umožněno v souvislosti se šetřením vyslechnout Osoby na Straně Koncesionáře; a
- (ii) poskytnout Zadavateli kopie dokumentů, záznamy a jiné podobné podklady, které Zadavatel rozumně požaduje za účelem šetření podle tohoto článku, ledaže se jedná o podklady, u nichž je Právními předpisy stanovena důvěrnost. Zadavatel je oprávněn ponechat si tyto podklady (resp. jejich kopie) pro případné použití v rámci šetření.

20.3. Zadavatel je v přiměřené lhůtě povinen informovat Koncesionáře o jakékoliv skutečnosti, o které se dozví, pokud lze očekávat, že ovlivní bezpečnost Uživatelů nebo jakékoliv Osoby na Straně Koncesionáře nebo jejich majetek.

- 20.4.** Koncesionář je povinen bezodkladně a na své náklady učinit opatření, která vyžaduje ochrana proti infekčním onemocněním.
- 20.5.** Při poskytování Služeb a doplňkové činnosti je Koncesionář povinen počínat si tak, aby nepoškozoval majetek Uživatelů a Zadavatele, a aby nezpůsobil Uživatelům jakoukoli újmu, zejména újmu na zdraví. Koncesionář je rovněž povinen dodržovat veškeré Právní předpisy upravující poskytování Služeb a užívání Mobiliáře.
- 20.6.** Koncesionář je zejména povinen řídit se ZSS, VSS, zákonem č. 185/2001 Sb., o odpadech, zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, resp. předpisy je nahrazujícími nebo měnícími.

21. NEBEZPEČNÉ MATERIÁLY

21.1. Koncesionář je povinen:

- (i) zajistit, aby jakékoliv nebezpečné materiály nebo vybavení, které je nebo má být užito při poskytování Služeb, byly pod kontrolou Koncesionáře a z hlediska bezpečnosti odpovídaly Právním předpisům a Zavedené Odborné Praxi; a
- (ii) zajistit, aby veškerý nebezpečný materiál byl zřetelně označen;
- (iii) neprodleně informovat Zadavatele o používání nebo uskladnění jakéhokoliv nebezpečného materiálu v Zařízení; a
- (iv) dodržovat další přiměřené požadavky Zadavatele v souvislosti s nebezpečnými materiály a vybavením.

22. KRIZOVÉ STAVY

22.1. Dodatečné a náhradní služby

Pokud v průběhu Koncesní Doby dojde ke Krizovému Stav, který nelze vyřešit při běžném poskytování Služeb podle této Smlouvy, může dát Zadavatel Koncesionáři pokyn, aby vynaložil veškeré možné úsilí k zajištění poskytování takových dodatečných nebo náhradních služeb, aby:

- (i) byl Krizový Stav vyřešen; a
- (ii) bylo obnoveno normální poskytování Služeb v nejkratším možném čase.

Předpokladem poskytnutí takových dodatečných či náhradních služeb je, že takové poskytnutí není v rozporu s předmětem podnikání/činnosti Koncesionáře, Koncesionář má k jejich poskytování dostatečnou kvalifikaci a strany se dohodnou na konkrétních podmínkách poskytnutí takových dodatečných nebo náhradních služeb.

22.2. Náklady spojené s Krizovým Stavem

Pokud bude Koncesionář poskytovat dodatečné či náhradní služby podle předchozího článku, uhradí mu Zadavatel:

- (i) přiměřené dodatečné náklady vynaložené Koncesionářem; a
- (ii) ztrátu výnosu, který vznikl Koncesionáři v přímém důsledku poskytnutí takových dodatečných nebo náhradních služeb.

23. SLEDOVÁNÍ KVALITY

23.1. Podmínky sledování kvality Služeb stanoví příloha č. 2. Koncesionář je povinen monitorovat kvalitu Služeb na základě plnění požadavků dle přílohy 2, části 2.8 této Smlouvy.

23.2. Kontrola Zadavatelem

Zadavatel může na své náklady kdykoliv během Koncesní Doby vykonat kontrolu Koncesionáře včetně kontroly řádného poskytování Služeb podle této Smlouvy a Koncesionář je povinen poskytnout Zadavateli při provádění takové kontroly veškerou součinnost, kterou od něj lze rozumně požadovat (např. umožnit účast Zadavatele na monitorování kvality apod.). Zadavatel je povinen informovat Koncesionáře o výsledcích takové kontroly.

ČÁST 8: UŽÍVÁNÍ ZAŘÍZENÍ

24. Přednost využití

24.1. Zařízení je určeno pro využívání v tomto pořadí přednosti:

- (i) poskytování Služeb;
- (ii) poskytování Dalších zdravotních a sociálních služeb;
- (iii) Komerční Využití.

24.2. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že o využití Zařízení rozhoduje Koncesionář, při dodržení všech povinností dle této Smlouvy.

Další zdravotní a sociální služby

24.3. Koncesionář je oprávněn užívat Zařízení a Mobiliář v první řadě pro řádné a kvalitní poskytování Služeb dle této Smlouvy, a to minimálně v rozsahu a způsobem stanoveným touto Smlouvou. V případě, volné kapacity Zařízení je Koncesionář oprávněn užívat Zařízení pro poskytování Dalších zdravotních a sociálních služeb, avšak nesmí tím omezit nebo ohrozit rozsah a kvalitu poskytování Služeb a nesmí to být v rozporu s chráněnými zájmy Uživatelů a oprávněnými zájmy Zadavatele (především tímto způsobem nesmí docházet k nemožnosti poskytnutí lůžek Umístěným Uživatelům v rámci Rezervované kapacity).

24.4. Rozsah Dalších zdravotních a sociálních služeb nesmí za žádných okolností přesáhnout 50% celkové kapacity Zařízení.

24.5. Koncesionář může v Zařízení využít služeb dobrovolníků.

Obsazení Uživateli

24.6. Riziko obsazenosti Zařízení nese Koncesionář. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, Zadavatel není povinen hradit Koncesionáři žádnou platbu, náhradu ani kompenzaci z toho důvodu, že Zařízení není plně obsazené Uživateli.

24.7. Koncesionář je povinen vyhradit a zajistit Rezervovanou kapacitu pro Umístěné uživatele v souladu s přílohou 2, částí 1.1 této Smlouvy. Zadavatel je povinen Koncesionáři hradit za každé Rezervované lůžko spadající do Rezervované kapacity Služebné v souladu s přílohou č. 5 této Smlouvy.

- 24.8.** Rezervovaná kapacita může být modifikována za podmínek uvedených v příloze č. 2. Koncesionář má povinnost takto navýšenou Rezervovanou kapacitu pro Zadavatele zajistit a Zadavatel je povinen za Rezervovaná lůžka hradit Služebné způsobem sjednaným v této Smlouvě.

Komerční Využití

- 24.9.** Koncesionář je oprávněn poskytnout Zařízení nebo Mobiliář či jejich část pro Komerční Využití třetími osobami nebo je sám užívat v rámci Komerčního Využití pouze za podmínky, že toto využití:

- (i) je v souladu s Právními předpisy a touto Smlouvou (včetně pravidel přednosti využití uvedených v čl. 24.1 Smlouvy);
- (ii) nenaruší ani neomezí poskytování Služeb, chráněné zájmy Uživatelů a oprávněné zájmy Zadavatele; a
- (iii) nepředstavuje zvýšené zdravotní, bezpečnostní nebo společenské riziko.

Koncesionář je povinen předem seznámit Zadavatele s obsahem návrhu smlouvy a podmínkami Komerčního Využití mezi Koncesionářem a třetí osobou o Komerčním Využití.

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že poskytování Doplnkových služeb (viz příloha č. 2 této Smlouvy) není Komerčním Využitím ale součástí závazku Koncesionáře k poskytování Služeb.

24.10. Výnosy z Komerčního Využití

Koncesionář je oprávněn požadovat a účtovat za Komerční Využití úplatu na vlastní účet. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že tato úplata je příjmem Koncesionáře a nemá vliv na vzájemné platební vztahy mezi Zadavatelem a Koncesionářem.

24.11. Zakázané případy využití

Bez ohledu na ostatní ujednání v tomto čl. 24 této Smlouvy nesmí Koncesionář ani třetí osoby Zařízení nebo Mobiliář užit k následujícímu účelu: pohřební a hřbitovní služby a s nimi související služby, provozování kasina, výherních automatů, hazardních her a jiné účely, které se neslučují s účelem pachtu, této Smlouvy, které odporují Právním předpisům, nebo pro které nebylo uděleno potřebné Povolení.

25. PROVOZNÍ ŘÁD

- 25.1.** Koncesionář je povinen nejpozději do Dne Otevření vytvořit a po celou Koncesní Dobu vést a aktualizovat provozní řád (dále jen „**Provozní řád**“), ve kterém budou upravena pravidla poskytování Služeb a provozování Zařízení. Provozní řád včetně jeho změn a aktualizací musí být schválen Zadavatelem.
- 25.2.** Koncesionář je povinen nejpozději do 40 pracovních dnů přede Dnem Otevření předložit návrh Provozního řádu k odsouhlasení Zadavateli, poskytnout Zadavateli bezodkladně na vyžádání jakékoli vysvětlení a dodatečné informace a/nebo podklady nezbytné k řádnému posouzení předloženého návrhu Provozního řádu. Zadavatel je povinen nejpozději do 20 pracovních dnů

od předložení návrhu (včetně vysvětlení, dodatečných informací či podkladů) písemně bez výhrad odsouhlasit návrh předloženého Provozního řádu nebo předložit Koncesionáři konkrétní výhrady. Zadavatel se zavazuje neodmítnout bezdůvodně svůj souhlas. Za důvodné výhrady Zadavatele bude považován nesoulad předloženého Provozního řádu s touto Smlouvou nebo Právními předpisy. Koncesionář je povinen zpracovat důvodné výhrady Zadavatele a přepracovaný návrh Provozního řádu předložit k opakovanému vyjádření a schválení Zadavateli. Při dalším schvalování, při změnách a aktualizacích Provozního řádu se postupuje dle výše v tomto bodě sjednaného.

- 25.3.** Koncesionář je na základě požadavku Zadavatele povinen poskytnout kopii Provozního řádu Zadavateli, kdykoli o to požádá.

ČÁST 8: PLATBY

Služebné a Pachtovné

- 25.4.** Zadavatel se zavazuje hradit Koncesionáři za Služby měsíčně Služebné. Služebné za Rezervovaná lůžka bude stanoveno v souladu s přílohou č. 5 této Smlouvy na základě Ceny lůžka ve výši 39.250,- Kč bez DPH za měsíc. Měsíční Služebné za FM činí 292.000,- Kč bez DPH. Služebné bude případně sníženo v důsledku Penalizace za podmínek stanovených v příloze č. 5 Smlouvy.
- 25.5.** Za užívání Zařízení a Mobiliáře Zadavatele se Koncesionář zavazuje hradit Zadavateli Pachtovné ve výši 6.450.000,- Kč bez DPH ročně. Pachtovné je Koncesionář povinen hradit ode Dne Plánovaného Otevření nebo Dne Otevření, podle toho, co nastane dříve. V případě naplnění čl. 25.12. Smlouvy je k pachtovnému připočtena DPH v zákonné výši.
- 25.6.** Stanovení podmínek změn (úpravy) Služebného a Pachtovného (včetně snížení Pachtovného v prvním roce) v budoucnu jsou upraveny v příloze č. 5 této Smlouvy.

Platební podmínky

- 25.7.** Koncesionář předloží Zadavateli za každý kalendářní měsíc nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce:
- (i) Měsíční provozní zprávu; a
 - (ii) Předpis na částku Měsíčního Služebného (dále jen „**Předpis Služebného**“).
- 25.8.** Předpis Služebného vystavený Koncesionářem Zadavateli bude tvořen krycím listem s uvedenou celkovou částkou Měsíčního Služebného (včetně specifikace případů Nedostupnosti v daném měsíci a výpočtu z nich plynoucí Penalizace, o niž bude částka Měsíčního Služebného snížena) a doplněný případnými platbami za opravu a údržbu Zařízení nebo Mobiliáře poskytovanými nad rámec Služebného za FM v souladu s částí 2.1 přílohy č. 2 této Smlouvy. Povinnou přílohou bude faktura na částku Měsíčního Služebného, s náležitostmi daňového dokladu dle ZDPH, případně i faktura na opravu a údržbu Zařízení nebo Mobiliáře, s náležitostmi daňového dokladu dle ZDPH.
- 25.9.** Zadavatel předloží Koncesionáři vždy nejpozději do 5 pracovních dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce fakturu na příslušnou platbu Pachtovného za každý měsíc. Faktura musí mít všechny náležitosti daňového dokladu dle zákona o DPH. Pachtovné bude uhrazeno do 30 dnů ode dne předložení faktury.

- 25.10.** Zadavatel zaplatí částku uvedenou na Předpisu Služebného do 30 dnů ode dne, kdy byly řádný Předpis (včetně faktury) a řádná Měsíční provozní zpráva Zadavateli doručeny. Služebné se považuje za zaplacené řádně a včas, je-li ve smlouvené výši připsáno nejpozději ke dni splatnosti na příslušný účet Koncesionáře. V případě, že Zadavatel rozporuje částku uvedenou na předpisu, je povinen uhradit Koncesionáři plnou částku dle Předpisu a po vyřešení sporu se o oprávněně rozporovanou částku upraví následující Měsíční Služebné.
- 25.11.** Všechny finanční závazky a částky podle této Smlouvy jsou uvedeny / vyčísleny bez DPH, pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak. V případě Pachtovného bude výchozí částka DPH ve výši 0 Kč, avšak Zadavatel bude oprávněn stanovit, že Pachtovné bude účtováno s DPH, bude-li to dle právních předpisů možné. V případě, kdy bude Pachtovné účtováno s DPH, dojde k úpravě výše Měsíčního Služebného postupem podle přílohy č. 5 této Smlouvy.
- 25.12.** Zadavatel je oprávněn požadovat, aby Koncesionář, který nebude plátcem DPH, podal do jednoho měsíce od obdržení písemné žádosti Zadavatele u příslušného správce daně žádost o registraci k této dani a učinil veškeré kroky potřebné k této registraci.

ČÁST 9: VNĚJŠÍ UDÁLOSTI

26. KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI

26.1. Pokud v přímém důsledku Kompenzované Události:

- (i) dojde k Závadě;
- (ii) se stane jakákoliv část Zařízení Nedostupnou;
- (iii) Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy; nebo
- (iv) Koncesionáři vznikly náklady nebo nerealizoval výnosy,

může Koncesionář získat výhodu v podobě:

- (i) zproštění povinností podle této Smlouvy; a/nebo
- (ii) nároku na kompenzaci podle této Smlouvy.

26.2. Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí některé z těchto výhod bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 14 dnů poté, co zjistí, že nastala Kompenzovaná Událost a dále nejpozději do 14 dnů poté, co doručí uvedené oznámení:

- (i) poskytne Zadavateli úplné vysvětlení Kompenzované Události a požadované výhody;
- (ii) v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
- (iii) sdělí Zadavateli jakékoliv další relevantní informace;
- (iv) sdělí Zadavateli očekávanou ztrátu výnosů či zvýšení nákladů v důsledku Kompenzované Události;
- (v) prokáže Zadavateli, že Kompenzovaná Událost byla přímou příčinou prodlení, Závady, Nedostupnosti, neplnění jiných závazků Koncesionáře, zvýšení nákladů či nedosažení výnosů Koncesionářem; a
- (vi) prokáže Zadavateli, že Koncesionář vynaložil veškeré úsilí, které od něj lze podle Zavedené Odborné Praxe požadovat, aby zabránil následkům Kompenzované Události nebo tyto

následky zmírnit a že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Kompenzované Události, kterým nemohl zabránit, nebo jež nemohl zmírnit.

26.3. Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené v předchozích člancích, pak:

- (i) doposud neuplynulé lhůty budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Kompenzované Události;
- (ii) pokud Koncesionáři vznikly dodatečné náklady v důsledku vynaložení dodatečných nákladů do Dne Otevření, Zadavatel tyto náklady uhradí Koncesionáři do 60 dnů po obdržení písemného požadavku Koncesionáře;
- (iii) pokud dodatečné náklady Koncesionáře vzniknou až po Dni Otevření nebo pokud Koncesionáři vznikne újma tím, že nerealizuje výnosy, bude existence Kompenzované Události zakládat nárok na jednorázovou kompenzaci od Zadavatele ve výši dodatečných nákladů, resp. nerealizovaných výnosů;
- (iv) Zadavatel nemůže v souvislosti s porušením závazků Koncesionáře podle této Smlouvy způsobeným Kompenzovanou Událostí uplatnit své právo předčasného ukončení Smlouvy pro Selhání Koncesionáře;
- (v) Zadavatel poskytne Koncesionáři úlevu z jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy v přiměřeném rozsahu vzhledem k charakteru Kompenzované Události.

26.4. Pokud Koncesionář Zadavateli neposkytne informace ve lhůtách stanovených v tomto článku, nebude mu v důsledku Kompenzované Události za dobu prodlení s poskytnutím informací poskytnuta žádná z výhod podle tohoto článku.

26.5. Koncesionář je povinen oznámit Zadavateli bez zbytečného odkladu, že zjistil jakoukoliv další informaci vztahující se ke Kompenzované Události a sdělí mu podrobnosti k takové informaci, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící.

26.6. Bez ohledu na ostatní ujednání tohoto článku Smlouvy je Koncesionář povinen co nejdříve následky Kompenzované Události odstranit, překonat a/nebo napravit a pokračovat v plnění této Smlouvy.

26.7. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Kompenzované Události nedochází k prodloužení Koncesní Doby, resp. k odložení Dne Uplynutí.

27. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI

27.1. Pokud v přímém důsledku Liberační Události:

- (i) Koncesionář nemůže v průběhu Koncesní Doby poskytovat Služby;
- (ii) se stane jakákoliv část Zařízení Nedostupnou; nebo
- (iii) Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy,

má Koncesionář nárok na výhodu v podobě odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu a/nebo nebude moci v souvislosti s porušením závazků Koncesionáře podle této smlouvy způsobeným Liberační Událostí být uplatněno právo na předčasné ukončení pro Selhání Koncesionáře.

27.2. Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí této výhody bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 14 dnů poté, co

zjistí, že nastala Liberační Událost a nejpozději do 14 dnů poté, co bude doručeno výše uvedené oznámení:

- (i) poskytne Zadavateli úplné vysvětlení Liberační Události a požadované výhody;
- (ii) v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
- (iii) sdělí Zadavateli jakékoliv další relevantní informace;
- (iv) prokáže Zadavateli, že Liberační Událost byla přímou příčinou prodlení, Závady, Nedostupnosti, či neplnění jiných závazků Koncesionáře, a Koncesionář vynaložil veškeré úsilí, které od něj lze podle Zavedené Odborné Praxe požadovat, aby zabránil následkům Liberační Události nebo tyto následky zmírnil a že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků; a
- (v) prokáže Zadavateli, že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Liberační Události, kterým nemohl zabránit, nebo jež nemohl zmírnit.

27.3. Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené výše v tomto článku, pak:

- (i) Den Plánovaného Otevření bude odložen o dobu přiměřenou následkům a době trvání příslušné Liberační Události (pokud k Liberační Události dojde přede Dnem Otevření); a / nebo
- (ii) Zadavatel nemůže v souvislosti s porušením závazků Koncesionáře podle této smlouvy způsobeným Liberační Událostí uplatnit své právo předčasného ukončení pro Selhání Koncesionáře.

27.4. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Liberační Události ani jejich následky nemají vliv na právo Zadavatele provádět Penalizaci za Nedostupnost.

27.5. Pokud Koncesionář Zadavateli neposkytne informace ve lhůtách stanovených v tomto článku, nebude mu v důsledku Liberační Události za dobu prodlení s poskytnutím informací poskytnuta výhoda podle tohoto článku.

27.6. Koncesionář je povinen oznámit Zadavateli bez zbytečného odkladu, že zjistil jakoukoliv další informaci vztahující se k Liberační Události a sdělí mu podrobnosti takové informace, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící.

27.7. Bez ohledu na ostatní ujednání tohoto článku Smlouvy je Koncesionář povinen co nejdříve následky Liberační Události odstranit, překonat a/nebo napravit a pokračovat v plnění této Smlouvy.

27.8. Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Liberační Události nedochází k prodloužení Koncesní Doby, resp. k Odložení Dne Uplynutí.

28. UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI

28.1. Žádné straně nevzniknou žádné nároky proti druhé straně z důvodu porušení závazků podle této Smlouvy druhou stranou, pokud bylo takové porušení způsobeno v důsledku Události Vyšší Moci, která brání této straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy. Právo Zadavatele provádět Penalizace za Nedostupnost tím však není dotčeno.

28.2. O vzniku Události Vyšší Moci je dotčená strana povinna informovat druhou stranu bez zbytečného odkladu. Současně musí dotčená strana sdělit podrobnosti týkající se Události

Vyšší Moci, včetně důkazu o jejích účincích na povinnosti dotčené strany, a upozornit na jakoukoliv činnost, která by mohla zmírnit následky této Události Vyšší Moci.

- 28.3.** Bez zbytečného odkladu po oznámení podle předchozího odstavce musí strany projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků Události Vyšší Moci a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.
- 28.4.** Pokud strany nedospějí k dohodě podle předchozího odstavce ani ve lhůtě 180 dnů od počátku působení Události Vyšší Moci a tato Událost Vyšší Moci stále trvá nebo nebyly odstraněny její následky a v důsledku toho nemůže dotčená strana plnit povinnosti podle této Smlouvy, může kterákoliv ze stran ukončit tuto Smlouvu podle části 15 této Smlouvy.
- 28.5.** Strany jsou povinny po celou dobu po vzniku Události Vyšší Moci vyvíjet úsilí, které od nich lze rozumně očekávat, k odvrácení nebo zmírnění následků Události Vyšší Moci a Koncesionář je povinen po celou dobu, po kterou Událost Vyšší Moci působí, činit kroky v souladu se Zavedenou Odbornou Praxí, aby předešel nebo minimalizoval následky Události Vyšší Moci.
- 28.6.** Dotčená Strana je povinna oznámit druhé straně bez zbytečného odkladu, že:
- (i) zjistila jakoukoliv další informaci vztahující se k Události Vyšší Moci a sdělit jí podrobnosti takové informace, které jsou nové, nebo z nich vyplývá, že dříve poskytnuté informace jsou v podstatném rozsahu nepřesné nebo zavádějící; a/nebo
 - (ii) Událost Vyšší Moci skončila či přestala ovlivňovat plnění povinností ze smlouvy dotčenou stranou. Po obdržení tohoto oznámení druhou stranou tato smlouva pokračuje za podmínek tak, jak existovaly bezprostředně před vznikem Události Vyšší Moci.
- 28.7.** Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Události Vyšší Moci nedochází k prodloužení Koncesní Doby, resp. k Odložení Dne Uplynutí.

ČÁST 10: ZMĚNY

29. ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

- 29.1.** Pokud nastane Diskriminační Změna Právních předpisů, upozorní písemně kterákoliv strana druhou stranu na důsledky takové změny a specifikuje:
- (i) zda bude třeba Koncesionáři poskytnout úlevu ve vztahu k některým závazkům vyplývajícím z této Smlouvy;
 - (ii) nezbytné změny Zařízení či Služeb, které nastanou v důsledku takové změny;
 - (iii) zda je třeba jakýmkoliv způsobem změnit tuto Smlouvu;
 - (iv) zda v přímém důsledku implementace změny dojde ke zvýšení nákladů či ztrátě výnosu Koncesionáře;
 - (v) jaká Povolení budou potřeba pro implementaci Diskriminační Změny Právních předpisů; a
 - (vi) srovnání, jakým způsobem Diskriminační Změna Právních předpisů ovlivňuje ceny, které si účtují jiní dodavatelé služeb podobných Službám.
- 29.2.** Strany bezodkladně po doručení upozornění podle předchozího odstavce projednají skutečnosti obsažené v upozornění a pokusí se dohodnout způsob, jakým může Koncesionář minimalizovat negativní důsledky Diskriminační Změny Právních předpisů. Pokud se strany do 60 dnů ode dne, kdy nastala Diskriminační Změna Právních předpisů, nedohodnou, pak je Koncesionář oprávněn Smlouvu předčasně ukončit jako v případě ukončení pro Události Vyšší

Moci a pokud by za přijetí Diskriminační Změny Právních předpisů odpovídal Zadavatel, pak jako v případě předčasného ukončení pro Selhání Zadavatele.

- 29.3.** Koncesionář je povinen provést změny Služeb či Zařízení v důsledku Změn Právních předpisů; pokud by se však v případě Změny Právních předpisů jednalo současně o Událost Vyšší Moci, budou strany postupovat dle článku 28 této Smlouvy.
- 29.4.** Koncesionář nese veškeré náklady na provádění změn Služeb či Zařízení v důsledku Změn Právních předpisů, kromě nákladů Diskriminačních Změn Právních předpisů.

30. DROBNÉ ZMĚNY ZAŘÍZENÍ NEBO SLUŽEB

- 30.1.** Zadavatel může od Koncesionáře požadovat provedení Drobných změn Zařízení nebo Služeb.
- 30.2.** Strany požadavek Zadavatele ohledně Drobných změn bezodkladně projednají. Při těchto jednáních může Zadavatel navrhnout další změny.
- 30.3.** Předpokladem provedení Drobných změn Koncesionářem je dohoda o potřebných náležitostech provedení Drobných změn, zejména pokud jde o osobu povinnou k úhradě nákladů na Drobné změny, a to včetně nákladů vzniklých v budoucnu v přímé souvislosti s provedenými Drobnými změnami. Pokud se uvedené náklady na Drobné změny zaváže nést Zadavatel, je povinen je Koncesionář provést.
- 30.4.** Jakékoli změny musí být vždy v souladu s právními předpisy, především se ZZVZ.

31. VYLOUČENÍ ZMĚN BEZ SOUHLASU ZADAVATELE

- 31.1.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Koncesionář nemůže po dobu trvání této Smlouvy bez předchozího souhlasu Zadavatele sám ani prostřednictvím jiné osoby provést žádné změny Zařízení, Služeb ani Drobné změny, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak. Zadavatel nebude však odmítat souhlas s navrhovanou změnou bez závažného důvodu, zejména pokud bude změna v souladu s právními předpisy, v důsledku změny nedojde ke změně charakteru Služeb či Zařízení dle této Smlouvy a změna nebude navyšovat náklady Zadavatele vynakládané v souvislosti s touto Smlouvou.
- 31.2.** Koncesionář je oprávněn v rámci obnovy, náhrady či výměny Mobiliáře Koncesionáře v průběhu Koncesní Doby, ve snaze zabránit zastarání Mobiliáře Koncesionáře, obnovit, nahradit či vyměnit prvek Mobiliáře Koncesionáře i jiným oproti Návrhu Koncesionáře, který bude mít stejné funkční určení a současně bude odpovídat aktuálním požadavkům, trendům a stavu techniky a přinese stejný nebo vyšší uživatelský komfort. Pokud takový postup nebude znamenat takovou změnu Zařízení či Služeb, která by změnila jejich charakter do té míry, že by Koncesionář již dle Smlouvy neposkytoval sociální služby ve smyslu Právních předpisů, jedná se o postup v souladu se Smlouvou a Zadavatel jej není oprávněn odmítnout. Pokud v důsledku změn na trhu či technologického pokroku nebude možné v průběhu Koncesní Doby v rámci obnovy, náhrady či výměny Mobiliáře Koncesionáře obnovit, nahradit či vyměnit prvek Mobiliáře přesně v parametrech dle Návrhu Koncesionáře, je povinen Koncesionář zajistit místo něj jiný prvek, který se svými funkčními vlastnostmi, provedením a uživatelským komfortem bude co nejlépe přibližovat původnímu.

Koncesionáři nevzniká v případech uvedených v tomto odstavci nárok na navýšení Služebného, jakoukoli náhradu ani kompenzaci vůči Zadavateli.

ČÁST 11: ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU, ZÁVAZEK K NÁHRADĚ ÚJMY, FINANČNÍ ZÁRUKA

32. ODPOVĚDNOST ZA ÚJMU VŮČI TŘETÍM OSOBÁM

32.1. Za škodu způsobenou Uživatelům či jiným třetím osobám v souvislosti s provozováním Zařízení nebo poskytováním Služeb odpovídá Koncesionář. Zadavatel nenese jakoukoli odpovědnost vůči Uživatelům související s poskytováním Služeb Koncesionářem podle této smlouvy.

32.2. Koncesionář se zavazuje Zadavateli nahradit veškerou újmu (majetkovou i nemajetkovou), která Zadavateli vznikne v souvislosti s tím, že proti němu bude vznesen jakýkoliv nárok související s provozováním Zařízení nebo poskytováním Služeb, včetně:

- (i) nároku na náhradu újmy na životě, zdraví či přirozených právech Uživatele, který tato vznese vůči Zadavateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí se Zařízením nebo Službami;
- (ii) nároku na náhradu újmy na majetku Uživatele, který vznese vůči Zadavateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí se Zařízením nebo Službami,

s výjimkou případů, kdy byla újma způsobena úmyslným jednáním Zadavatele nebo porušením povinností Zadavatele vyplývajících z této Smlouvy, a v rozsahu, v jakém byla tato újma takto způsobena.

32.3. Koncesionář se dále zavazuje nahradit Zadavateli:

- (i) újmu, která vznikne v důsledku nároku na náhradu újmy na majetku, životě, zdraví či přirozených právech jakékoliv třetí osoby, včetně Osob na Straně Zadavatele, který tato osoba vznese vůči Zadavateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí se Zařízením nebo Službami;
- (ii) újmu, která vznikne v důsledku povinnosti Zadavatele uhradit jakoukoli zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci v souvislosti s Zařízením nebo Službami,

s výjimkou případů, kdy byla újma způsobena úmyslným jednáním Zadavatele nebo porušením povinností Zadavatele vyplývajících z této Smlouvy, či hrubou nedbalostí Zadavatele, a v rozsahu, v jakém byla tato újma takto způsobena.

32.4. Koncesionář je povinen k náhradě újmy (majetkové i nemajetkové) vzniklé Zadavateli v plném rozsahu, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

33. PREVENČNÍ POVINNOST

33.1. Každá ze stran se zavazuje počínat si při realizaci této Smlouvy tak, aby při vynaložení takového úsilí, které od ní lze rozumně požadovat, předešla či minimalizovala jakékoliv újmy či důsledky, na jejichž náhradu od druhé strany má podle této Smlouvy nárok, a jakýkoli nárok na náhradu bude omezen pouze na takovou část újmy či jiných důsledků, kterým příslušná strana rozumně předejít nemohla.

34. FINANČNÍ ZÁRUKA

- 34.1.** Koncesionář předal Zadavateli před uzavřením této Smlouvy originál listiny Finanční záruky, a to k zajištění veškerých pohledávek Zadavatele z této Smlouvy vůči Koncesionáři, zejména na zaplacení smluvních pokut, náhrady škod, náhrady nákladů sjednaných ve Smlouvě, které je Zadavatel oprávněn z Finanční záruky uspokojit.
- 34.2.** Finanční záruka musí splňovat po celou dobu její platnosti minimálně následující podmínky:
- (i) bude neodvolatelná;
 - (ii) bude vystavena minimálně ve výši 5 000 000 Kč;
 - (iii) bude vystavena renomovanou bankou se sídlem na území Evropské unie či Evropského hospodářského prostoru, anebo jinou Zadavatelem předem písemně schválenou osobou (dále jen „**Poskytovatel finanční záruky**“); a
 - (iv) bude zajišťovat veškeré pohledávky Zadavatele vůči Koncesionáři z této Smlouvy, zejména na zaplacení smluvních pokut, náhrady újmy, náhrady nákladů sjednaných ve Smlouvě, načerpání jistoty dle článku 34.3 této Smlouvy; a
 - (v) uspokojení Zadavatele z Finanční záruky bude bezpodmínečné, a to po předložení písemné žádosti Zadavatele Poskytovateli finanční záruky s uvedením částky k vyplacení.
- 34.3.** Koncesionář je povinen udržovat Finanční záruku v platnosti v požadované výši po dobu šesti měsíců ode Dne Otevření a po uplynutí této doby následně ve výši 1 250 000 Kč až do doby uplynutí jednoho měsíce po Dni Skončení. Bude-li Koncesionářem kdykoli předložena Finanční záruka s kratší dobou platnosti, než požaduje tato Smlouva, musí být nejméně 2 měsíce před ukončením své platnosti nahrazena Finanční zárukou novou, splňující parametry dle této Smlouvy, která bude platná nejméně do uplynutí jednoho roku ode Dne Otevření. Pokud Koncesionář nenahradí Finanční záruku s končící platností a nepředá Zadavateli novou Finanční záruku nejpozději 45 dnů před koncem platnosti Finanční záruky s končící platností, je Zadavatel oprávněn částku z Finanční záruky vyčerpat a takto vyčerpaná částka se stává bez dalšího jistotou.
- 34.4.** Koncesionář je povinen zajistit, aby Finanční záruka byla udržována v požadované výši po celou stanovenou dobu a v případě jejího čerpání ze strany Zadavatele byla nejpozději do 30 dnů doplněna na požadovanou výši a byl o tom předložen Zadavateli řádný doklad.
- 34.5.** Finanční záruku podle tohoto článku 34 je Koncesionář oprávněn nahradit složením peněžní jistoty ve výši 5 000 000 Kč, resp. ve výši 1 250 000 Kč po uplynutí šesti měsíců ode Dne Otevření. Ustanovení článku 34.2 až 34.4 Smlouvy se v takovém případě uplatní na peněžní jistotu.
- 34.6.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že veškeré náklady Koncesionáři, které mu vzniknou v souvislosti s postupem dle tohoto článku, nese Koncesionář.

ČÁST 12: POJIŠTĚNÍ

35. POVINNOST KONCESIONÁŘE UZAVŘÍT POJIŠTĚNÍ

- 35.1.** Koncesionář je povinen na svůj náklad uzavřít pojistné smlouvy, jejichž parametry:

- (a) platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Koncesionářem při plnění Smlouvy Uživatelům, třetím osobám či Zadavateli v minimální výši agregovaného ročního pojistného plnění ve výši 20.000.000,- Kč, a to po celou dobu trvání Smlouvy. Toto pojištění musí pokrývat majetkové, nemajetkové újmy i čisté finanční újmy.
- (b) Pro čisté finanční újmy musí být sub-limit pojistného plnění nejméně 3.000.000,- Kč, pro osobnostní újmy musí být sub-limit pojistného plnění nejméně 1.000.000,- Kč. Koncesionář se zavazuje mít tuto pojistnou smlouvu platnou ode Dne Otevření do Dne Skončení.
- 35.2.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že rizika související s úhradou spoluúčasti, případně s tím, že skutečná újma způsobená pojistnou událostí bude vyšší než pojistná částka, ponese pouze Koncesionář.
- 35.3.** Koncesionář je rovněž povinen na svůj náklad uzavřít veškerá pojištění, která jsou vyžadována Právními předpisy.
- 35.4.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že skutečnost, zda Koncesionář je či není povinen uzavřít podle této Smlouvy pojištění určitého rizika, nemá vliv na to, kdo má nést finanční důsledky takového rizika.
- 35.5.** Pojistné smlouvy nesmí obsahovat podmínky neslučitelné s podmínkami sjednanými touto Smlouvou a právy Zadavatele.

36. DALŠÍ UJEDNÁNÍ TÝKAJÍCÍ SE POJIŠTĚNÍ

- 36.1.** Koncesionář není oprávněn vznést proti Zadavateli nebo Osobám na Straně Zadavatele v souvislosti s touto Smlouvou jakýkoliv nárok na náhradu újmy, pokud je možné takový nárok uplatnit z pojištění, které má povinnost na základě této Smlouvy uzavřít (bez ohledu na to, zda takové pojištění je účinné či zda bylo ukončeno v důsledku porušení povinností, včetně ukončení z důvodu uvedení nepravdivých nebo zkreslených informací nebo podpojištění).
- 36.2.** Žádná ze stran se nesmí dopustit jednání nebo opomenutí nebo umožnit jiné osobě, aby se dopustila takového jednání nebo opomenutí, jehož následkem by neměl pojistitel povinnost poskytnout pojistné plnění v celé výši či by měl Koncesionář nebo Zadavatel povinnost pojistné plnění, byť jen zčásti, vrátit.

37. DOKLADY O POJIŠTĚNÍ KONCESIONÁŘE

- 37.1.** Koncesionář je povinen předložit Zadavateli kopie všech pojistných smluv a všech jejich dodatků, které uzavřel na základě této Smlouvy, jakmile je bude mít k dispozici, spolu s dokladem o zaplacení pojistného. Pokud Koncesionář nesplní povinnost uzavřít pojištění, které je vyžadováno touto Smlouvou, může Zadavatel pojistit takové riziko sám na náklady Koncesionáře. Přitom však zůstává Zadavateli zachováno právo postupovat vůči

Koncesionáři pro porušení povinností Koncesionářem, jako kdyby příslušné riziko nebylo pojištěno.

ČÁST 13: PERSONÁLNÍ OTÁZKY

38. ZAMĚSTNANCI – OBECNĚ

38.1. Personální otázky Koncesionáře

Koncesionář je při plnění této Smlouvy povinen:

- (i) Zajistit veškerý personál nezbytný k provozování Zařízení či poskytování Služeb podle této Smlouvy;
- (ii) Zajistit, že provádění Díla na jeho straně bude zajišťovat realizační tým, jehož složení a odborná kvalifikace jednotlivých členů jsou uvedeny v příloze č. 7 (dále jen „**Realizační tým**“). Výměna kteréhokoli ze členů Realizačního týmu je možná v případě, že nový člen Realizačního týmu disponuje minimálně stejnou odbornou způsobilostí, kterou dle přílohy 7 disponuje člen Realizačního týmu, jenž je nahrazován novým členem nebo kterou nahrazovaný člen Realizačního týmu prokazoval v Zadávacím řízení. Jakoukoli změnu člena Realizačního týmu je Zhotovitel povinen oznámit Objednateli nejméně pět pracovních dnů před touto změnou, kromě případů, jejichž povaha to vylučuje.
- (iii) zajistit, aby pracovní podmínky všech Pracovníků zúčastněných na provozování Zařízení či poskytování Služeb podle této Smlouvy odpovídaly Právním předpisům a Zavedené Odborné Praxi, a to bez ohledu na to, zda jde o Pracovníky Koncesionáře či jeho Subdodavatelů. Koncesionář je povinen zajistit, aby vůči těmto Pracovníkům byly dodržovány všechny podmínky stanovené v Právních předpisech i v této Smlouvě. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že porušení tohoto závazku bude považováno za porušení této Smlouvy bez ohledu na to, zda je postiženo příslušným orgánem státního dozoru či nikoliv;
- (iv) angažovat pro poskytování Služeb a umožnit vstup do Zařízení pouze takovým Pracovníkům, kteří splňují podmínky stanovené Právními předpisy, pokud Právní předpisy takové podmínky pro tyto osoby stanoví;
- (v) udržovat minimálně strukturu kvalifikovaných osob - Pracovníků, která byla vyžadována pro splnění technických kvalifikačních předpokladů v Zadávacím řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, a mimo jiné prostřednictvím těchto Pracovníků poskytovat Služby; v případě změny kvalifikované osoby oproti osobě, jejímž prostřednictvím Koncesionář splňoval technický kvalifikační předpoklad v Zadávacím řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, musí nová osoba splňovat minimálně stejné požadavky na kvalifikaci;
- (vi) zavazuje umožnit zástupci Zadavatele účast ve výběrové komisi a výběru při obsazování nejvyšší manažerské pozice Zařízení bez ohledu na jeho pojmenování (s poradním hlasem);
- (vii) zajistit, že s Pracovníky nebudou sjednávány po dobu trvání a pro případ ukončení

pracovního nebo obdobného poměru pracovněprávní nároky nad rámec zákonné úpravy; a

(viii) budou dodržovány podmínky vyplývající pro Koncesionáře z kolektivní smlouvy, bude-li uzavřena.

Informační povinnost, Odmítnutí přístupu

- 38.2.** Koncesionář je povinen na žádost Zadavatele informovat Zadavatele o identitě všech Pracovníků (svých i Subdodavatelů), kteří zajišťují provoz Zařízení či poskytování Služeb.
- 38.3.** Zadavatel si vyhrazuje právo odmítnout přístup do Zařízení jakékoliv osobě, která se na straně Koncesionáře či jeho Subdodavatelů podílí na plnění této Smlouvy, pokud se Zadavatel důvodně domnívá, že přítomnost takové osoby představuje podstatné riziko vzniku újmy na zdraví nebo na majetku nebo je z jiného závažného důvodu nežádoucí. Tato osoba se může na straně Koncesionáře dále podílet na provozu Zařízení nebo poskytování Služeb pouze s předchozím písemným souhlasem Zadavatele.

39. PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ

- 39.1.** Zadavatel a Koncesionář jsou si vědomi, že skončení této Smlouvy (ať v důsledku řádného uplynutí Koncesní Doby, či v důsledku předčasného ukončení) může být považováno za převod či částečný převod zaměstnavatele, úkolů nebo činnosti zaměstnavatele z Koncesionáře či jeho Subdodavatelů na Zadavatele či nového koncesionáře podle § 338 odst. 2 ZP (či jiného obdobného předpisu, který bude platit v té době) a jako takové způsobí přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů některých zaměstnanců Koncesionáře a/nebo jeho Subdodavatelů na Zadavatele a/nebo nového koncesionáře či Zadavatelovy dodavatele („**Přecházející Zaměstnanci**“).
- 39.2.** Strany budou za okamžik přechodu Přecházejících Zaměstnanců považovat Den Skončení.
- 39.3.** Koncesionář se zavazuje vyrovnat (sám) a zajistit, aby byly vyrovnány (u Subdodavatelů) všechny závazky z pracovněprávních vztahů vůči Přecházejícím Zaměstnancům vzniklé až do Dne Skončení. Zadavatel se zavazuje plnit (sám), či zajistit plnění (prostřednictvím nového koncesionáře) všech závazků z pracovněprávních vztahů vůči Přecházejícím Zaměstnancům ode Dne Skončení (včetně). Pro vyloučení pochybností se uvádí, že za závazky z pracovněprávních vztahů se pro účely tohoto ustanovení považují i placení sociálního a zdravotního pojištění a veškerých daňových odvodů týkajících se Přecházejících Zaměstnanců.

Povinnosti Koncesionáře v souvislosti s přechodem zaměstnanců

- 39.4.** Koncesionář je povinen ve lhůtě 12 měsíců přede Dnem Skončení nebo bez zbytečného prodlení po doručení oznámení o předčasném ukončení této Smlouvy:
- (i) poskytnout Zadavateli údaje o Přecházejících Zaměstnancích a podmínkách jejich zaměstnání;

- (ii) neprodleně oznámit Zadavateli, pokud dojde k jakékoliv podstatné změně informací poskytnutých podle předchozího článku;
- (iii) nezvyšovat ani nesnižovat podstatným způsobem, tedy více než o 5 %, počet Přecházejících Zaměstnanců;
- (iv) bez Zadavatelova písemného souhlasu neměnit mzdové ani jiné pracovní podmínky Přecházejících Zaměstnanců;
- (v) poskytnout aktuální kolektivní smlouvy (tím není dotčen závazek Koncesionáře dle odst. 39.4. této Smlouvy);
- (vi) předem informovat příslušný odborový orgán (tím není dotčen závazek Koncesionáře dle odst. 39.4 této Smlouvy), radu zaměstnanců nebo jednotlivé Přecházející Zaměstnance o příslušném přechodu a projednat s nimi datum přechodu, jeho důvody a právní, ekonomické a sociální důsledky a připravovaná opatření ve vztahu k Přecházejícím Zaměstnancům; a
- (vii) bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele nepřevádět Přecházející Zaměstnance do jiných částí podniku Koncesionáře (či Subdodavatelů) nebo nepřevádět jiné zaměstnance Koncesionáře (či Subdodavatelů), kteří dříve nebyli zaměstnání nebo jinak nespolupracovali při provozování Zařízení a poskytování Služeb, na pozice, kde je provozováno Zařízení a poskytovány Služby, v důsledku čehož by se mohli stát Přecházejícími Zaměstnanci.

40. SLIB ODŠKODNĚNÍ

Slib odškodnění Zadavateli

- 40.1.** Koncesionář slibuje Zadavateli odškodnění za veškeré újmy, které vzniknou Zadavateli v důsledku nároku uplatněného Přecházejícím Zaměstnancem na Zadavateli, novém koncesionáři či jeho subdodavatelích, v rozsahu, v jakém takový nárok souvisí s pracovním poměrem Přecházejícího Zaměstnance u Koncesionáře či jeho Subdodavatelů přede Dnem Skončení.
- 40.2.** Koncesionář slibuje Zadavateli odškodnění za veškeré újmy, které vzniknou Zadavateli v důsledku toho, že Koncesionář porušil povinnosti uvedené v této části Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tento slib odškodnění se vztahuje i na případy, kdy Přecházející Zaměstnanci přejdou do pracovního poměru s novým koncesionářem či jeho subdodavatelem přímo Dnem Skončení, či poté, kdy nejprve přešli do pracovního poměru se Zadavatelem.

ČÁST 14: ZPĚTNÉ PŘEDÁNÍ

41. PŘEDÁNÍ ZAŘÍZENÍ ZPĚT ZADAVATELI

Závazek zpětného předání

- 41.1.** Koncesionář se zavazuje předat Zařízení ke Dni Skončení zpět Zadavateli bez ohledu na to, zda tato Smlouva skončila řádně či předčasně. Strany se mohou z praktických důvodů dohodnout, že skutečné předání nastane v jiný den, než je Den Skončení, avšak tento den

nesmí být více než 10 pracovních dnů přede Dnem Skončení či po něm. Předání bude spočívat zejména v tom, že Koncesionář:

- (i) Koncesionář ze Zařízení odstraní všechny své věci (pro vyloučení pochybností, kromě Mobiliiáře Koncesionáře, který přejde na Zadavatele podle článku 41.2 Smlouvy); pokud tak neučiní ani do 10 pracovních dnů od předání, může Zadavatel dle své volby tyto věci odstranit na náklady a riziko Koncesionáře a je Koncesionářem zmocněn je prodat; výtěžek prodeje po odečtení nákladů náleží Koncesionáři, anebo je Zadavatel oprávněn veškeré vyklizené věci uskladnit v jím určeném skladu na náklady Koncesionáře;
- (ii) předá Zadavateli všechny klíče od Zařízení a další věci a informace, které jsou potřebné k jeho provozu Zařízení a poskytování Služeb;
- (iii) předá Zadavateli veškerou dokumentaci, která souvisí se Zařízením, jeho provozem a poskytováním Služeb, pokud tato dokumentace již nebyla Zadavateli předána dříve;
- (iv) předá Zadavateli agendu související s pracovními právními vztahy Přecházejících Zaměstnanců;
- (v) předá Zadavateli agendu související s Uživateli, a to jak fyzicky, tak ve formě datového výstupu z informačního systému Koncesionáře;
- (vi) provede za přítomnosti Zástupce Zadavatele celkovou inventuru a fyzické předání Zařízení;
- (vii) předá Zařízení v řádném, provozně bezvadném a čistém stavu.

- 41.2.** Dnem Skončení přejde vlastnické právo k Mobiliiáři Koncesionáře na Zadavatele, s tím že:
- (i) v případě řádného skončení Smlouvy Dnem Uplynutí nebo Dnem Uplynutí Základní doby koncese bude Mobiliiář Koncesionáře převeden za cenu odpovídající Stanovené zůstatkové hodnotě Mobiliiáře;
 - (ii) v případě předčasného ukončení Smlouvy bude cena za převod Mobiliiáře Koncesionáře zahrnuta a vypořádána v rámci Částky kompenzace.

- 41.3.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že namísto Zadavatele může Zařízení a Mobiliiář podle tohoto článku převzít jeho jménem jiná osoba, která jím bude pro ten účel zmocněná (např. nový koncesionář).

- 41.4.** Předání proběhne protokolárně na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat popis stavu vč. uvedení toho, zda Zařízení a Mobiliiář odpovídá Požadavkům na stav při vrácení, zjištěné nedostatky a škody, stav měřičů dodávaných služeb, a tento se obě smluvní strany zavazují podepsat. Neposkytne-li Koncesionář k předání požadovanou součinnost (např. odmítne podepsat předávací protokol), nebrání to převzetí ze strany Zadavatele, který je v takovém případě oprávněn i k jednostrannému převzetí; za účasti 2 nestranných svědků vyhotoví předávací protokol a zašle jej Koncesionáři na vědomí; veškeré náklady s tím spojené se zavazuje Koncesionář uhradit Zadavateli neprodleně na jeho výzvu. V případě nedohody či sporu stran ohledně předání, zejména pokud jde o stav Zařízení nebo Mobiliiáře, charakteru nedostatků či škod, budou strany postupovat v souladu s čl. 50 této Smlouvy.

41.5. Spolupráce při předání

Koncesionář se zavazuje poskytnout Zadavateli vedle předání rovněž součinnost při převzetí provozu Zařízení a poskytování Služeb Zadavatelem či novým koncesionářem či třetí osobou, a to v rozsahu, který lze od Koncesionáře spravedlivě požadovat, aby došlo k úspěšnému, bezodkladnému a plynulému převzetí provozu Zařízení a poskytování Služeb Zadavatelem, novým koncesionářem či třetí osobou, včetně potřebného přístupu do Zařízení a poskytnutí potřebných informací. Pokud v důsledku porušení tohoto závazku dojde ke zvýšení nákladů na straně Zadavatele, nahradí Koncesionář Zadavateli částku odpovídající jeho zvýšeným nákladům.

Stav při předání

- 41.6.** Koncesionář se zavazuje předat Zařízení vč. Mobiliáře Zadavateli podle tohoto článku ve stavu odpovídajícím Požadavkům na stav při vrácení.
- 41.7.** U částí Mobiliáře Koncesionáře, ohledně kterých doposud neuplynula záruční doba, budou splněny podmínky dle článku 12.7 a 12.8 Smlouvy.
- 41.8.** Pokud Koncesionář poruší povinnosti podle tohoto článku, nahradí Zadavateli újmu, kterou tím způsobí, zejména: (i) snížení hodnoty Zařízení či Mobiliáře (pokud nebude příslušná vada opravena či provedena příslušná údržba, oprava či výměna); nebo (ii) náklady na opravu příslušné vady či provedení příslušné údržby či výměny.

Údržba před předáním a inspekce

- 41.9.** Koncesionář se zavazuje provádět před předáním Zařízení a Mobiliáře zpět podle tohoto článku pravidelnou údržbu, aby byly Zařízení a Mobiliář předány zpět ve stavu podle Požadavků na stav při vrácení.
- 41.10.** Zadavatel může v období 12 měsíců přede Dnem Uplynutí provádět inspekce Zařízení podle vlastního uvážení a může k tomu využívat třetích osob. Koncesionář zajistí k těmto inspekcím potřebnou součinnost a Zadavatel zajistí, aby inspekce nenarušovaly provoz Zařízení a poskytování Služeb. Pokud inspekce ukáže nedostatky v údržbě, potřebu výměny či opravy, může Zadavatel od Koncesionáře písemně požadovat nápravu (na náklady a riziko Koncesionáře) s uvedením přiměřené lhůty a dále náhradu nákladů Zadavatele spojených s inspekcí. Pokud není náprava zjednána do 40 pracovních dnů od stanovené lhůty, může Zadavatel zajistit provedení příslušné údržby, opravy či výměny na náklady a riziko Koncesionáře.

ČÁST 15: PŘEDČASNÉ UKONČENÍ A KOMPENZACE

42. PŘEDČASNÉ UKONČENÍ

Obecně o předčasném ukončení

- 42.1.** Vedle skončení této Smlouvy řádným uplynutím Koncesní Doby může tato Smlouva rovněž skončit předčasně tím, že některá ze stran projeví vůči druhé straně vůli tuto Smlouvu předčasně ukončit podle některého z ustanovení této části Smlouvy. Závazek Koncesionáře provozovat Zařízení a/nebo poskytovat Služby a závazek Zadavatele platit Služebné v takovém případě skončí ke Dni Předčasného Skončení.

42.2. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předčasné ukončení této Smlouvy dle této části Smlouvy není odstoupením ani výpovědí, nýbrž Smlouvou připuštěným zkrácením Koncesní Doby při splnění konkrétních podmínek. Vedle této změny se předčasné ukončení nedotýká dalších práv a závazků stran z této Smlouvy, u nichž z kontextu vyplývá, že mají pokračovat po Dni Předčasného Skončení. Nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak, nelze od ní odstoupit ani ji vypovědět.

Předčasné ukončení pro Selhání Koncesionáře

42.3. Selháním Koncesionáře se pro účely této Smlouvy rozumí:

- (i) nezahájení poskytování Služeb v Zařízení z důvodů na straně Koncesionáře nejpozději do třiceti (30) dnů od Dne Plánovaného Otevření;
- (ii) přerušení provozování Zařízení nebo poskytování Služeb na více než dvacet (20) dnů;
- (iii) Nedostupnost jakéhokoli lůžka v rámci Rezervovaných lůžek (kterým se, pro vyloučení pochybností, rozumí vždy i nepřijetí jakéhokoli Umístěného Uživatele na lůžko spadající do Rezervované kapacity) trvající po dobu delší než 1 měsíc;
- (iv) Opakované Selhávání Koncesionáře;
- (v) porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 34.4 (včetně obdobné aplikace tohoto ustanovení na peněžní jistotu) nebo odst. 35 této Smlouvy;
- (vi) podstatné porušení povinností Koncesionáře, týkající se pojištění dle části 12 této Smlouvy, kterým se rozumí nesjednání nebo neexistence požadovaného pojištění v požadovaných parametrech ani do patnácti (15) dnů od doručení druhé výzvy Zadavatele Koncesionáři, přičemž mezi první a druhou takovou písemnou výzvou uplynulo více než patnáct (15) dní; taková druhá výzva musí obsahovat upozornění, že při nezjednání nápravy bude toto považováno za Selhání Koncesionáře vedoucí k možnému předčasnému ukončení Smlouvy;
- (vii) Koncesionářovo prodlení s úhradou Pachtovného dle přílohy č. 5 této Smlouvy ve výši přesahující 1.000.000 Kč, a současně pokud prodlení trvá i po 30 dnech po doručení Zadavatelovy písemné výzvy Koncesionáři k úhradě, ve které je stanovena dodatečná lhůta k úhradě v délce 30 dnů;
- (viii) vstup Koncesionáře do likvidace, vydání rozhodnutí o úpadku Koncesionáře, nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Koncesionáře; nebo
- (ix) Koncesionář přestal splňovat podmínky vyžadované Právními předpisy k poskytování Služeb, např. ztratil registraci poskytovatele služeb sociální péče, nebo situace, kdy Koncesionář provozuje zařízení a poskytuje Služby bez řádného Povolení, nebo v rozporu s jeho podmínkami.

42.4. Pokud dojde k Selhání Koncesionáře, může Zadavatel tuto Smlouvu předčasné ukončit oznámením Koncesionáři. Oznámení musí obsahovat:

- (i) popis Selhání Koncesionáře s uvedením přiměřeného vysvětlení; a
- (ii) projev Zadavatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasné skončila ke

konkrétnímu dni, který musí být nejméně 30 dnů od doručení oznámení Koncesionáři. V případě Selhání Koncesionáře dle odst. 42.3. (i) této Smlouvy však není Zadavatel minimální lhůtou dle přechodí věty omezen a je oprávněn Smlouvu předčasně ukončit ke dni, který si zvolí.

42.5. S výjimkou případu Selhání Koncesionáře dle odst. 42.3 (i) a (iv) této Smlouvy, může Koncesionář zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud:

- (i) lze Selhání Koncesionáře napravit; a
- (ii) Koncesionář do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
- (iii) Zadavatel návrh Koncesionáře ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a
- (iv) Koncesionář bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny (za předpokladu, že Selhání Koncesionáře v okamžiku přijetí návrhu Zadavatelem dle předchozího bodu trvalo).

Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že Zadavatel je oprávněn návrh Koncesionáře ohledně způsobu zajištění nápravy nepřijmout bez ohledu na to, zda Koncesionář Selhání Koncesionáře již k tomuto okamžiku napravit či nikoli.

42.6. Pokud Koncesionář neprovede nápravu podle předchozího odstavce nebo v případech, kdy možnost k nápravě dle předchozího odstavce nemá, skončí tato Smlouva dnem uvedeným v oznámení Zadavatele o předčasném ukončení této Smlouvy.

42.7. Dobrovolné ukončení Zadavatelem

Zadavatel může tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Koncesionáři, bez uvedení jakéhokoliv důvodu, nejdříve je však oprávněn toto oznámení učinit po uplynutí jednoho roku ode Dne Otevření. Oznámení musí obsahovat:

- (i) informaci, že jde o dobrovolné předčasné ukončení Zadavatelem bez uvedení důvodu; a
- (ii) projev Zadavatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 90 dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení Koncesionáři.

Předčasné ukončení pro Selhání Zadavatele

42.8. Selháním Zadavatele se pro účely této Smlouvy rozumí:

- (i) Zadavatelovo prodlení s úhradou dluhu dle této Smlouvy Koncesionáři, pokud součet všech dlužných částek přesahuje 1.000.000,- Kč a současně pokud prodlení trvá i po 30 dnech po doručení druhé Koncesionářovy písemné výzvy Zadavateli k úhradě, přičemž v první písemné výzvě Koncesionáře k úhradě musí být minimální dodatečná lhůta k úhradě stanovena v délce 30 dnů; nebo
- (ii) Zadavatel porušením svých závazků podle Smlouvy Koncesionáři znemožní plnění povinností podle této Smlouvy, a to po dobu nejméně jeden měsíc, a tento důsledek trvá i po jednom měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy.

42.9. Pokud dojde k Selhání Zadavatele, může Koncesionář tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Zadavateli, pokud tak učiní do 90 dnů poté, co se o Selhání Zadavatele dozvěděl. Oznámení musí obsahovat:

- (i) popis Selhání Zadavatele; a
- (ii) projev Koncesionářovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 90 dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení Zadavateli.

42.10. Zadavatel může zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud:

- (i) lze Selhání Zadavatele napravit; a
- (ii) Zadavatel do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
- (iii) Koncesionář návrh Zadavatele ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a
- (iv) Zadavatel bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny (za předpokladu, že Selhání Zadavatele v okamžiku přijetí návrhu Koncesionářem dle předchozího bodu trvalo).

Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že Koncesionář je oprávněn návrh Zadavatele ohledně způsobu zajištění nápravy nepřijmout bez ohledu na to, zda Zadavatel Selhání Zadavatele k tomuto okamžiku již napravit či nikoli.

42.11. Pokud Zadavatel neprovede nápravu podle předchozího odstavce nebo v případech, kdy možnost k nápravě dle předchozího odstavce nemá, skončí tato Smlouva dnem uvedeným v oznámení Koncesionáře o předčasném ukončení této Smlouvy.

Předčasné ukončení pro Události Vyšší Moci

42.12. Pokud nastane Událost Vyšší Moci a tato událost či její následky přetrvávají po dobu delší než 180 dnů, může kterákoliv strana tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením druhé straně s tím, že Smlouva skončí uplynutím 60 dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení druhé straně nebo takovým pozdějším dnem, který je uveden v tomto oznámení.

42.13. Pokud oznámení o předčasném ukončení po Dni Otevření učiní Koncesionář, může Zadavatel zabránit jeho účinkům, pokud:

- (i) nejpozději do 20 pracovních dnů po obdržení oznámení od Koncesionáře oznámí, že trvá na pokračování této Smlouvy („**Oznámení o Pokračování**“); a
- (ii) v Oznámení o Pokračování se zaváže Koncesionáři platit Služebné ode dne následujícího po dni, ve kterém by Smlouva jinak předčasně skončila tak, jako kdyby Koncesionář řádně provozoval Zařízení, část či části Zařízení dotčené Událostí Vyšší Moci byly Dostupné a Koncesionář řádně poskytoval Služby dotčené Událostí Vyšší Moci; a
- (iii) Koncesionář do 10 pracovních dnů od obdržení Oznámení o Pokračování od Zadavatele oznámí Zadavateli, že s pokračováním Smlouvy souhlasí.

43. DŮSLEDKY PŘEDČASNÉHO UKONČENÍ SMLOUVY

Obecně o kompenzaci

- 43.1.** Pokud bude tato Smlouva předčasně ukončena podle této části, bude Koncesionáři vyplacena kompenzace (Částka kompenzace) podle dále uvedeného.
- 43.2.** Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Částka kompenzace není platbou z bezdůvodného obohacení, nýbrž dluhem vzniklým na základě této Smlouvy. Nárok na kompenzaci je jediným Koncesionářovým nárokem vůči Zadavateli v souvislosti s předčasným ukončením této Smlouvy.
- 43.3.** Strany považují předčasné ukončení této Smlouvy a uhrazení Částky kompenzace v příslušné výši za dostatečné vypořádání vzájemných nároků v souvislosti s předčasným ukončením této Smlouvy i případnými důvody, pro které k předčasnému ukončení došlo. To se však nevztahuje na nesouvisející nároky stran, které (i) vznikly přede Dnem Předčasného Skončení; a (ii) nebyly zohledněny při stanovení Částky kompenzace.
- 43.4. Částka kompenzace při předčasném ukončení Smlouvy**
Způsob výpočtu Částky kompenzace v jednotlivých případech a době předčasného ukončení Smlouvy, složky Částky kompenzace a způsob úhrady stanoví příloha č. 8 této Smlouvy.

ČÁST 16: SMLUVNÍ POKUTY, VZTAH K NÁHRADĚ ŠKODY (ÚJMY)

44. SMLUVNÍ POKUTY

- 44.1.** Strany sjednaly následující utvrzení závazků Koncesionáře vůči Zadavateli smluvní pokutou.
- 44.2.** V případě, že Koncesionář nezahájí poskytování Služeb v Zařízení ke Dni Plánovaného Otevření, je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý den prodlení.
- 44.3.** V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle této Smlouvy (vyjma povinnosti či závazku, jejichž porušení je postiženo snížením Služebného v důsledku Penalizace, snížením Částky kompenzace nebo zvláštní smluvní pokutou), pokud takové porušení není Koncesionářem napraveno ani v dodatečné lhůtě 10 pracovních dnů ode dne, kdy Koncesionář obdržel výzvu Zadavatele k nápravě (je-li náprava možná a pokud náprava možná není, Zadavatel není povinen k nápravě vyzývat), je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý případ jednorázového porušení povinnosti a smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den v případě trvajících nebo opakujících se porušení povinnosti, a to od prvního dne porušení povinnosti.
- 44.4.** V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře plynoucích z odst. 15.14 nebo 15.15 této Smlouvy, které započalo nebo k němuž došlo po Dni Otevření, se Koncesionář zavazuje zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti.

- 44.5.** V případě prodlení Koncesionáře s odstraněním závad ve smyslu části 2.1 přílohy č. 2 této Smlouvy je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každou závadu a každý, byť započatý den prodlení a 10 000,- Kč za každou závadu a každý, byť započatý den prodlení, jde-li o závadu ohrožující provoz Zařízení.
- 44.6.** V případě prodlení Koncesionáře se splněním jakékoli povinnosti dle čl. 41 této Smlouvy (Předání Zařízení zpět Zadavateli) je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli pokutu ve výši 10.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení, s výjimkou povinnosti dle článku 41.5 Smlouvy, kde je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení.
- 44.7.** V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 34.3 a/nebo 34.4 této Smlouvy, se Koncesionář zavazuje zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti.
- 44.8.** V případě porušení jakékoli povinnosti Koncesionáře dle čl. 5.2.8 této Smlouvy (žádání o dotace) je Koncesionář povinen zaplatit pokutu 500 000,- Kč za každý případ porušení tj. za každou nepodanou žádost/ročně.
- 44.9.** V případě porušení povinností Koncesionáře dle článku 25.12 této Smlouvy je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli pokutu ve výši 25.000,- Kč za každý, byť započatý den prodlení.
- 44.10.** Nárok Zadavatele na smluvní pokutu nevznikne, pokud je porušení utvrzené povinnosti přímým důsledkem Kompenzované Události, Liberační Události a/nebo Události Vyšší Moci (to však neplatí pro Penalizaci za Nedostupnost, na kterou vzniká nárok i při vzniku uvedených událostí).

45. NÁHRADA ŠKODY (ÚJMY)

- 45.1.** Závazek Koncesionáře k placení smluvní pokuty nevylučuje nárok Zadavatele na náhradu škody (újmy) ve výši, v jaké škoda převyšuje smluvní pokutu.
- 45.2.** Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy, není žádná strana oprávněna požadovat náhradu škody (újmy) z titulu závazku k odškodnění v případě, že byla škoda (újma) kompenzována na základě nároku z jiného právního titulu a v rozsahu, ve kterém byla kompenzována (např. snížením Služebného nebo Úrokem z Prodlení).

ČÁST 17: ZÁZNAMY KONCESIONÁŘE

46. VEDENÍ ZÁZNAMŮ KONCESIONÁŘE

- 46.1.** Koncesionář je povinen v kterémkoli okamžiku trvání této Smlouvy:
- (i) vést a udržovat úplné záznamy o skutečných a předpokládaných nákladech na provozování Zařízení a poskytování Služeb včetně nákladů udržování, provoz a financování;
 - (ii) v případě, že bude mít Zadavatel důvodné pochybnosti o finančním zdraví Koncesionáře, které by mohlo vést k ohrožení poskytování Služeb Koncesionářem,

nebo v případě pochybností o platbách ze strany Uživatelů, předložit Zadavateli záznamy o nákladech za provoz Zařízení a poskytování Služeb uvedené v předchozím odstavci včetně informací o finančních zdrojích, které má Koncesionář k dispozici za účelem krytí těchto nákladů, a to v takové formě a s takovými podrobnostmi, jaké může Zadavatel odůvodněně požadovat za účelem sledování plnění této Smlouvy ze strany Koncesionáře;

- (iii) umožnit Zadavateli nebo jím pověřením třetí osobě na jeho žádost přístup do místnosti, kde jsou takové záznamy uchovávány za účelem jejich přezkoumání.
- (iv) Koncesionář je povinen vést své záznamy a účetní knihy v souladu se stanovenými účetními metodami tak, aby zobrazovaly mimo jiné:
 - a) stav Pracovníků;
 - b) částky placené Subdodavatelům;
 - c) další výdaje vynaložené v souvislosti s poskytováním Služeb.

46.2. Koncesionář se zavazuje dále:

- (i) vést úplné záznamy o Uživatelích v souladu s Právními předpisy, minimálně však v rozsahu a způsobem dle přílohy č. 2 této Smlouvy, a poskytovat je v souladu s přílohou č. 2 této Smlouvy Zadavateli;
- (ii) vést úplné záznamy o pracovních úrazech a porušení předpisů bezpečnosti práce během trvání této Smlouvy; a
- (iii) vést záznamy o školeních Pracovníků ve vztahu k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, a tyto záznamy předložit na požádání Zadavatele k jeho kontrole;
- (iv) vést evidenci Mobiliáře a poskytovat informace o něm Zadavateli v souladu s přílohou č. 2, části 2.4 této Smlouvy.

46.3. Koncesionář se zavazuje umožnit Zadavateli, Zadavatelem určené osobě, Poskytovateli Dotace nebo jakémukoli Kontrolnímu orgánu provést kontrolu a zhotovení kopií všech záznamů uvedených v tomto článku, a to po dobu uvedenou v článku 48.1 této Smlouvy. Zadavatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o takto zpřístupněných záznamech, pokud ze záznamů nevyplývá porušení této Smlouvy nebo Právních předpisů.

46.4. Koncesionář se zavazuje uchovávat záznamy uvedené v tomto článku po dobu stanovenou Právními předpisy, nejméně však po dobu 10 let od skončení této Smlouvy. Po skončení této Smlouvy je Koncesionář povinen splnit veškeré rozumné požadavky Zadavatele ohledně záznamů Koncesionáře podle tohoto článku.

46.5. Budou-li záznamy uvedené v tomto článku předány Koncesionářem po skončení této Smlouvy Zadavateli, a Koncesionář bude vyzván k jejich předložení v rámci kontroly prováděné na základě Právních předpisů a v souladu s nimi ze strany jakéhokoli Kontrolního orgánu, zavazuje se Zadavatel umožnit provedení příslušné kontroly a poskytnout k tomu nezbytnou součinnost.

ČÁST 18: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

47. INTERVENCE ZADAVATELE

47.1. Pokud se Zadavatel důvodně domnívá, že v souvislosti s provozem Zařízení, nebo poskytováním Služeb hrozí vážné riziko újmy na životě nebo zdraví, majetku nebo na životním prostředí nebo porušení zákonné povinnosti, je Zadavatel oprávněn provést přiměřený zásah do provozu Zařízení či poskytovaných Služeb, k odstranění takového rizika.

- 47.2.** V případě, že Zadavatel hodlá využít svého oprávnění podle předchozího odstavce, je povinen písemně Koncesionáře informovat o:
- (i) zásahu, který se chystá provést;
 - (ii) důvodech svědčících pro takový zásah;
 - (iii) plánovaném termínu takového zásahu;
 - (iv) době, po kterou, podle názoru Zadavatele, bude takový zásah potřebný; a
 - (v) dopadech na Koncesionáře a jeho povinnosti zajišťovat provoz Zařízení a poskytovat Služby po dobu, po kterou bude zásah trvat.
- 47.3.** Po předání informací uvedených v předchozím odstavci může Zadavatel provést zásah, o kterém Koncesionáře informoval, a Koncesionář je povinen poskytovat Zadavateli veškerou potřebnou součinnost.
- 47.4.** Pokud dojde k zásahu Zadavatele ve smyslu předchozího odstavce:
- (i) nebude Koncesionář po dobu zásahu povinen provozovat Zařízení, či poskytovat Službu, v rozsahu, v jakém jsou dotčeny; a
 - (ii) bude mít Koncesionář právo na Služebné ve výši, v jaké by je obdržel, kdyby k zásahu nedošlo; v případě, že však k zásahu Zadavatele došlo v důsledku porušení povinností Koncesionářem podle této Smlouvy, budou od částky Služebného odečteny oprávněně vynaložené náklady Zadavatele související se zásahem.

48. TRVÁNÍ SMLOUVY

- 48.1.** Tato Smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to do Dne skončení. Zadavatel i Koncesionář jsou oprávněni nejpozději jeden rok před uplynutím Základní doby koncese písemně oznámit druhé smluvní straně, že tato Smlouva skončí již Dnem uplynutí Základní doby koncese. Pro vyloučení pochybností, v případě skončení Dnem uplynutí Základní doby koncese se v tomto případě nejedná o předčasné ukončení Smlouvy a ustanovení o kompenzaci a dalších důsledcích předčasného ukončení Smlouvy se zde neuplatní.
- 48.2.** Účinnost této Smlouvy je podmíněna povolením vkladu vlastnického práva Zadavatele k Pozemku s Budovou.

49. DŮVĚRNOST

- 49.1.** Strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost ohledně těch příloh této Smlouvy a dalších dokumentů či informací, které jsou označené jako „obchodní tajemství“.
- 49.2.** Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na zpřístupnění:
- (i) informací k takovým osobám a v takovém rozsahu, jaký je třeba k plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy;
 - (ii) informací, které jsou veřejně dostupné, pokud se tak nestalo v důsledku porušení povinností podle této Smlouvy;
 - (iii) informací při řešení sporů stran;
 - (iv) této Smlouvy včetně všech jejích dodatků a příloh Zadavatelem způsobem, kterým Zadavatel obvykle zveřejňuje smlouvy uzavřené se třetími osobami, i pokud jde takové zveřejnění nad rámec požadavků vyplývajících z Právních předpisů; nebo

(v) informací, pokud to je vyžadováno Právními předpisy.

50. ŘEŠENÍ SPORŮ

Expert

- 50.1.** Pro případ sporu mezi stranami v následujících oblastech: právní, technická, ekonomická a sociálních služeb, a vyřešení takového sporu pro účely dalšího postupu podle této Smlouvy do rozhodnutí soudu nebo dohody stran, budou dle dále sjednaného určeny osoby Expertů. Expertem může být určena osoba fyzická nebo osoba právnická, která bude splňovat následující minimální požadavky: praxe v dané oblasti minimálně po dobu 5 let a splnění základních kvalifikačních a příslušných profesních předpokladů s ohledem na předmět její činnosti/podnikání analogicky dle ZZVZ, nedohodnou-li se strany v konkrétním případě jinak nebo nebude-li Právními předpisy vyžadováno jinak.
- 50.2.** Strany vstoupí po uzavření této Smlouvy do jednání za účelem určení osob Expertů, přičemž obě dvě strany jsou oprávněny činit návrhy osob Expertů. Pro každou výše jmenovanou oblast (tedy právní, technická, ekonomická a oblast sociálních služeb) budou určeni tři Experti, nedohodnou-li se strany na vyšším počtu. Pokud se strany do 40 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy na všech osobách Expertů pro danou oblast neshodnou, Zadavatel navrhne Koncesionáři 6 odborně způsobilých osob pro danou oblast, aby z nich Koncesionář zvolil zbývající osoby Expertů, a takto zvolené osoby se stanou Experty pro tuto oblast. Pokud volbu Koncesionář neprovede do 10 dnů ode dne, kdy obdržel návrh Zadavatele, provede volbu závazně Zadavatel. Pokud jeden nebo více Expertů nebude moci nadále vykonávat svoji činnost, strany bez prodlení vstoupí do jednání za účelem určení nového Experta/Expertů tak, aby pro danou oblast byli k dispozici vždy nejméně tři Experti. Pokud se strany do 40 pracovních dnů ode dne, kdy vstoupily do jednání, nedohodnou na osobě nového Experta, bude se postupovat obdobně, jako při určení Expertů po uzavření Smlouvy s tím, že na každého jednoho chybějícího Experta navrhne Zadavatel 3 odborně způsobilé osoby. Proces vedoucí k určení nového Experta nevyklučuje možnost stran obrátit se na některého ze zbývajících Expertů se žádostí o stanovisko v případě sporu. Smluvní strany se mohou kdykoli dohodnout na změně či nahrazení osoby Experta.
- 50.3.** V případě sporu v oblastech dle odst. 50.1 této Smlouvy jsou strany povinny se na Experta z dané oblasti obrátit a požádat jej o stanovisko; osobu Experta z dané oblasti, který vydá ve věci stanovisko, zvolí strana, která iniciuje spor. Stanovisko zvoleného Experta nevyklučuje možnost kterékoli ze stran obrátit se následně na soud nebo dohodnout se od stanoviska tohoto Experta odlišně. Strany se zavazují postupovat dle stanoviska zvoleného Experta do doby dosažení dohody ohledně sporu, resp. do rozhodnutí soudu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že rozhodnutí soudu i dohoda stran mohou změnit práva a povinnosti stran odchylně od stanoviska zvoleného Experta se zpětnou účinností.
- 50.4.** Expert sdělí stranám své stanovisko ve věci do 30 dnů ode dne, kdy je o stanovisko kteroukoli ze stran požádán. Lhůta 30 dnů k podání stanoviska se prodlužuje v případech, kdy je pro stanovisko třeba odborného vstupu a není možné z objektivních důvodů a s obvyklými náklady tento vstup v uvedené lhůtě opatřit, a to o dobu nezbytně nutnou pro zajištění takového vstupu.
- 50.5.** Náklady na činnost osob Expertů ponesou smluvní strany rovným dílem.

50.6. Žádná strana nemůže předložit spor soudu před tím, než se v případech, kde je tak touto Smlouvou vyžadováno, vyjádřil Expert.

50.7. Předložení soudu

Pokud nebude spor urovnán podle předchozího článku, bude předložen k rozhodnutí příslušnému soudu. Strany sjednávají, že místně příslušným soudem bude soud podle sídla Zadavatele.

51. ŽÁDNÁ SPOLEČNOST ANI ZMOCNĚNÍ

51.1. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že touto Smlouvou se nezakládá společnost mezi Zadavatelem a Koncesionářem.

51.2. Pro vyloučení pochybností se dále uvádí, že kromě případů, které jsou výslovně uvedené v této Smlouvě, není Koncesionář zmocňován k žádným právním jednáním jménem Zadavatele.

52. OCHRANA OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Pokud bude při realizaci této Smlouvy docházet ke zpracování osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, je Koncesionář povinen dodržovat všechny povinnosti vyplývající z tohoto zákona a v případě, že je třeba souhlasu subjektu údajů, zajistit tento souhlas tak, aby bylo možné osobní údaje předat Zadavateli. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že porušení Právních předpisů v souvislosti s nakládáním s osobními údaji Koncesionářem bude považováno za porušení této Smlouvy.

53. DORUČOVÁNÍ

53.1. Veškeré písemnosti, doručované podle této Smlouvy nebo v souvislosti s ní jedné ze stran druhé straně, budou doručovány některým z následujících způsobů:

- (i) datovou schránkou;
- (ii) osobním předáním písemnosti;
- (iii) emailem se zaručeným elektronickým podpisem;
- (iv) faxem; anebo
- (v) doručením prostřednictvím pošty či kurýra.

53.2. Písemnosti budou stranám doručovány na následující adresy:

Pokud se doručuje Zadavateli:

Adresa: Sluneční náměstí 2580/13, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Ve věcech majetkových: Ing. Renáta Uramová – vedoucí Odboru majetkového, bytového a investičního – Tel: 235 011 269, E-mail: UramovaR@p13.mepnet.cz

Ve věcech sociálních – Mgr. Blanka Vildová – vedoucí Odboru sociální péče - Tel.: 235 011 450, E-mail: VildovaB@p13.mepnet.cz

Pokud se doručuje Koncesionáři:

Adresa: Na Srážku 2071/6, Modřany, 143 00 Praha 4

Email: josef.pavelka@jpak.cz

K rukám: JUDr. Josefa Pavelky

- 53.3.** Jakákoliv písemnost bude považována za doručenu:
- (i) je-li doručováno smluvní stranou prostřednictvím datové schránky, v okamžiku přihlášení se do datové schránky druhou smluvní stranou po dodání zprávy nebo V 10.00 hod následujícího pracovního dne po dodání zprávy do datové schránky druhé smluvní strany, podle toho, který okamžik nastane dříve;
 - (ii) je-li doručováno osobním předáním písemnosti, v okamžiku, kdy zástupce adresáta (druhé strany) potvrdí převzetí písemnosti, popřípadě v okamžiku, kdy zástupce adresáta odmítl zásilku převzít;
 - (iii) je-li doručováno emailem se zaručeným elektronickým podpisem, v okamžiku, kdy byl email odeslán na emailovou adresu druhé strany, přičemž pokud byl email odeslán mimo pracovní den anebo po 16.00 hod pracovního dne, bude se za okamžik doručení emailu považovat 10.00 hod následujícího pracovního dne;
 - (iv) je-li doručováno prostřednictvím pošty či kurýrní služby, v okamžiku, kdy zástupce druhé strany převzal zásilku, popřípadě v okamžiku, kdy zástupce adresáta odmítl zásilku převzít.
- 53.4.** Obě strany jsou oprávněny měnit údaje pro doručování; v takovém případě je druhá strana povinna doručovat na nově uvedený údaj, a to od prvního následujícího pracovního dne po dni, kdy této straně byla změna oznámena.

54. NÁKLADY A VÝDAJE STRAN

Pokud není v této Smlouvě uvedeno jinak, nese každá strana veškeré náklady, které vynaložila v souvislosti s uzavřením této Smlouvy, jejími změnami a plněním.

55. ÚROK Z PRODLENÍ

V případě prodlení některé ze stran s plněním jejího peněžitého závazku, se strany dohodly na úroku z prodlení ve výši Úroku z Prodlení.

56. NÁROKY TŘETÍCH STRAN

Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.

57. NEBEZPEČÍ ZMĚNY OKOLNOSTÍ

Nestanoví-li tato Smlouva jinak, Koncesionář na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 NOZ, a nebude se domáhat obnovení jednání o této Smlouvě, ani pokud by došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.

58. ÚPLNÁ SMLOUVA, KONFLIKT VÍCE SMLUV

58.1. Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu stran ohledně předmětu plnění této Smlouvy. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody stran, učiněné ústně či písemně, ohledně předmětu plnění této Smlouvy. Každá ze stran prohlašuje, že při uzavírání této Smlouvy nespolehala na žádná ujištění učiněná druhou stranou anebo třetí osobou, s výjimkou těch ujištění, která jsou výslovně uvedena v této Smlouvě.

58.2. Budou-li ustanovení této Smlouvy v konfliktu s ustanovením jiné smlouvy mezi stranami, bez ohledu na to, zda uzavřené přede dnem uzavření této Smlouvy či po něm, bude mít vždy, pokud se strany výslovně nedohodnou písemně jinak, přednost tato Smlouva před jakoukoliv jinou takovou smlouvou.

59. ROZHODNÉ PRÁVO

Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva se uzavírá jako nepojmenovaná smlouva v souladu s § 1746 odst. 2 NOZ. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pokud tak vyžaduje kontext této Smlouvy, měly strany v úmyslu odchytil se, či zcela vyloučit příslušná dispozitivní ustanovení NOZ.

60. ZMĚNY SMLOUVY

Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma stranami. Písemnou formou se pro účely této Smlouvy rozumí pouze písemnost v listinné podobě opatřená za podmínek uvedených v § 561 NOZ, podpisy osob jednajících za smluvní strany. Možnost uzavření Smlouvy a/nebo dodatku formou dle § 562 NOZ se vylučuje.

61. ODDĚLITELNOST

Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatným, neúčinným či nevykonatelným, nedotkne se tato neplatnost, neúčinnost či nevykonatelnost jiných ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují, v co nejkratší lhůtě nahradit neplatné či nevykonatelné ustanovení jiným ustanovením, které bude platné a vykonatelné a které bude svým obsahem obdobné neplatnému či nevykonatelnému ustanovení.

62. VYHOTOVENÍ

Tato Smlouva je vyhotovována ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Každá ze stran si

ponechá dvě vyhotovení této Smlouvy.

63. PŘÍLOHY

Nedílnou součástí smlouvy jsou její následující přílohy:

1. Definice
2. Požadavky na Služby
3. Návrh Koncesionáře
4. Harmonogram
5. Platební mechanismus
6. Přehled Subdodavatelů
7. Přehled členů Realizačního týmu
8. Kompenzace
9. Popis Zařízení a Mobiliáře Zadavatele

64. SCHVALOVACÍ DOLOŽKY

- 64.1. Uzavření této Smlouvy schválila rada Městské části Praha 13 svým usnesením č. UR 0445/2018 ze dne 8. 10. 2018.
- 64.2. Záměr uzavřít tuto Smlouvu byl zveřejněn na úřední desce Městské části Praha 13 od 12. 9. 2018 do 27. 9. 2018.
- 64.3. K uzavření této Smlouvy se vyjádřilo Ministerstvo financí dopisem ze dne 5. 11. 2018, čj. MF-25366/2018/1202-3.

Zadavatel:

elektronicky podepsal
Ing. David Vodrážka
starosta

Koncesionář:

elektronicky podepsal
JUDr. Josef Pavelka
jednatel

**JUDr. Josef
Pavelka**

Digálně podepsal JUDr. Josef Pavelka
DN: cn=CZ, 2.5.4.97.9.41.42.431.16375,
o=JUDr. Josef Pavelka, postalCode=100 00/01
[C 6.311.6375] ou=ev. číslo CAX 10564,
ou=1, ou=JUDr. Josef Pavelka, dn=Josef
Pavelka, email=josef.pavelka@193.507.4,
o=Josef Pavelka
Datum: 2018.12.19 15:03:27 +0100

DOLOŽKA

Potvrzujeme ve smyslu § 43 z.č. 131/2000 Sb., v platném znění, že byly splněny podmínky pro platnost právního úkonu v souladu s usnesením Rady MČ Praha 13 č. UR 0445/2018 ze dne 8.10.2018.

Elektronicky podepsali dva pověřeni členové zastupitelstva MČ Praha 13.

PŘÍLOHA Č. 1 DEFINICE

Budova znamená budovu č.p. 1114, jež je součástí pozemku parc. č. 1236/49, v k.ú. Stodůlky, která po dokončení veřejné zakázky, včetně zařízení a dalšího vybavení v souladu se smlouvou na realizaci veřejné zakázky bude sloužit jako dům seniorů;

Cena lůžka znamená cenu za jedno lůžko zahrnující veškeré Základní Služby vycházející z hodnoty nabídnuté Koncesionářem v rámci Zadávacího řízení a následně případně upravené v souladu s touto Smlouvou;

Částka kompenzace znamená příslušnou částku kompenzace při předčasném ukončení Smlouvy stanovenou podle přílohy č. 7 Smlouvy;

Další zdravotní a sociální služby znamená zdravotní a sociální služby nad rámec Služeb uvedených v příloze č. 2, které je Koncesionář oprávněn poskytovat v Zařízení za podmínek stanovených Smlouvou; jedná se například o využití pro provoz stacionáře, odlehčovací služby apod. a/nebo zdravotní služby typu LDN, hospicu;

Deník Služeb znamená deník Služeb vedený Koncesionářem v rámci Monitorovací Služby podle části 2.8 přílohy č. 2 Smlouvy;

Den Otevření znamená den, kdy dojde ve skutečnosti k Otevření;

Den Plánovaného Otevření znamená den, ke kterému má dle Harmonogramu dojít k Otevření;

Den Předčasného Skončení

znamená dále uvedený den, ve kterém skončí Smlouva v případě jejího předčasného ukončení:

(a) při předčasném ukončení pro Selhání Koncesionáře, den uvedený v oznámení Zadavatele podle odst. 42.4. Smlouvy,

(b) při předčasném dobrovolném ukončení Zadavatelem, den uvedený v oznámení Zadavatele podle odst. 42.7. Smlouvy;

(d) při předčasném ukončení pro Selhání Zadavatele, den uvedený v oznámení Koncesionáře podle odst. 42.9. Smlouvy;

(e) při předčasném ukončení pro Událost Vyšší Moci, den uvedený v oznámení příslušné strany podle odst. 42.12. Smlouvy,

přičemž strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem Předčasného Skončení bude jiný den;

Den Skončení znamená Den Předčasného Skončení, Den Uplynutí nebo (za podmínek uvedených v čl. 48.1 Smlouvy) Den Uplynutí Základní doby koncese, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému ukončení);

Den Uplynutí znamená poslední den měsíce předcházejícího měsíci, v němž uplyne doba 15 let ode Dne Otevření. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů Událostí Vyšší Moci a za podmínek ve Smlouvě sjednaných;

Den Uplynutí Základní doby koncese znamená poslední den měsíce předcházejícího měsíci, v němž uplyne doba 10 let ode Dne Otevření;

Deník Služeb má význam uvedená v části 2.8 přílohy č. 2 Smlouvy;

Diskriminační Změna Právních předpisů

znamená takovou změnu Právních předpisů, která se specificky a výlučně vztahuje pouze na:

(a) Zařízení nebo Služby a nikoliv na obdobné projekty koncesního charakteru;

(b) Koncesionáře, a nikoliv na jiné osoby; a/nebo

(c) společnosti provozující provoz zařízení či služeb, které jsou obdobné Zařízení či Službám, či na vlastnictví podílu v takových společnostech, a nikoliv na jiné osoby;

Dobrovolné ukončení znamená ukončení Smlouvy Zadavatelem bez udání důvodu dle článku 42.7 Smlouvy;

Dodání Mobiliáře znamená výrobu a/nebo pořízení od výrobce, dopravu, montáž a zprovoznění Mobiliáře (včetně sjednaných a/nebo z právní úpravy plynoucích zkoušek, testů a revizí) a Potvrzení dodání Mobiliáře (včetně dodání Dokumentů Mobiliáře) dle Smlouvy;

Dokumenty Mobiliáře znamená veškeré dokumenty (zejména atesty, certifikace, prohlášení o shodě, doklady o revizích, protokoly o zkouškách) vyžadované dle právní úpravy k zahájení provozu Mobiliáře;

Doplňkové Služby znamenají služby, které Koncesionář poskytuje či zajišťuje v návaznosti na Základní služby dle přílohy č. 2 a které si hradí sami Uživatelé;

Dostupný (obdobně Dostupnost) znamená stav, kdy Zařízení splňuje zákonné požadavky, zejména požadavky přílohy č. 2 vyhlášky č. 505/2006 Sb. a zároveň jsou splněny požadavky přílohy č. 2 Smlouvy v rozsahu Dostupnosti a kvality Základních Služeb;

Dotace provozu znamená veřejné prostředky, poskytnuté ze státního rozpočtu ČR Koncesionáři prostřednictvím Zadavatele na financování běžných výdajů souvisejících s poskytováním základních druhů a forem sociálních služeb v rozsahu stanovém základními činnostmi u jednotlivých druhů sociálních služeb, a k financování běžných výdajů, které souvisejí s poskytováním sociálních služeb v souladu se zpracovaným střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb hlavního města Prahy, vyjma Služebného a prostředků poskytnutých na základě řízení či výběru dle ZZVZ (eventuálně obdobných dotací v případě systémové změny poskytování dotačních prostředků), např. vyrovnávací platba;

DPH znamená daň z přidané hodnoty ve výši, jaká je v příslušné době na příslušné plnění uplatňována;

Drobné opravy znamenají opravy Zařízení a Mobiliáře Zadavatele, jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 10.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné vedlejší náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají;

Drobné závady znamená vady či nefunkčnosti či nedodělky Mobiliáře Koncesionáře, které nebrání Otevření a nebudou mít negativní dopad na poskytování Služeb;

Drobné změny znamenají změny Zařízení či Služeb požadované Zadavatelem dle čl. 30 Smlouvy, včetně změny poměru lůžek pro Uživatele Zařízení, pokud současně:

- (a) jejich provedení neznamena takovou změnu Zařízení či Služeb, která by změnila jejich charakter do té míry, že by Koncesionář již dle Smlouvy neposkytoval sociální služby ve smyslu Právních předpisů; a
- (b) náklady na ně hrazené Zadavatelem v kalendářním roce v součtu nepřesáhnou 5 % Služebného za tento kalendářní rok;

DS znamená domov pro seniory;

DZR znamená domov se zvláštním režimem;

Expert znamená osobu určenou stranami pro účely rozhodnutí jejich sporu dle čl. 50 Smlouvy pro účely dalšího postupu dle Smlouvy;

Finanční záruka znamená Koncesionářem na jeho náklady v souladu s Požadavky Zadavatele zajištěná písemná finanční záruka vystavená ve prospěch Zadavatele, která byla v souladu s Požadavky Zadavatele vystavena před uzavřením Smlouvy (včetně předání originálu záruční listiny Zadavateli), blíže specifikovaná v čl. 34 Smlouvy;

Harmonogram znamená závazný harmonogram Dodání Mobiliáře Koncesionáře a dalších činností před Otevřením obsažený v příloze č. 4 Smlouvy;

Investice znamená investice do Zařízení či Mobiliáře Zadavatele, které nejsou Drobnými opravami či Údržbou;

Klient znamená jakýkoli Uživatel kromě Umístěného Uživatele;

Komerční Využití znamená užívání Zařízení pro jakýkoliv účel, který není zabezpečením provozu Zařízení či poskytováním Služeb;

Kompenzovaná Událost znamená jakoukoliv událost, která:

(a) vznikla nesplněním jakéhokoliv závazku Zadavatele podle Smlouvy, včetně:

(i) neposkytnutí konkrétní součinnosti, ke které se Zadavatel výslovně zavázal podle Smlouvy;

(ii) toho, že se ukáže, že Zadavatel úmyslně uváděl Koncesionáři nepravdivé údaje podle odst. 6.2. Smlouvy;

(iii) toho, že Zadavatel nesplnil své povinnosti provést opravy, k jejichž provedení není povinen Koncesionář;

(b) je způsobena výkonem jakýchkoliv prací v Zařízení Zadavatelem nebo jakoukoliv Osobou na Straně Zadavatele, pokud tyto práce nevyplývají ze Smlouvy ani nejsou požadovanou součinností;

Koncesní Doba znamená období začínající Dnem Otevření a končící Dnem Skončení;

Kontrolní orgán znamená jakýkoli orgán veřejné moci (správní či státní orgán a/nebo subjekt v obdobném postavení a/nebo těmito orgány či subjekty pověřená či oprávněná osoba), který je oprávněn kontrolovat a/nebo přezkoumávat a/nebo posuzovat (včetně sankcionování nedostatků a neplnění povinností dle právní úpravy) plnění jakýchkoli povinností a závazků smluvních stran souvisejících s touto Smlouvou, zejména souvisejících s Dodáním Mobiliáře, poskytováním Služeb, provozováním Zařízení (včetně plnění povinností a závazků z právní úpravy, povinností a závazků z poskytnuté dotace, povinností a závazků žadatele o dotaci);

Krizový Stav znamená událost, která může bezprostředně způsobit:

(a) ohrožení života nebo zdraví osob;

- (b) rozsáhlou škodu na majetku; nebo
- (c) znečištění životního prostředí;

Liberační Událost znamená jakoukoliv z dále uvedených událostí:

- (a) požár, výbuch, zásah blesku, bouři, vichřici, povodeň nebo záplavu, protržení nádrže či potrubí nebo jejich přetečení, ionizující záření (v rozsahu, ve kterém nezakládá Událost Vyšší Moci), dopad meteoritu (v rozsahu, ve kterém nezakládá Událost Vyšší Moci), výtržnosti a občanské nepokoje nebo nepořádky;
- (b) selhání jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy;
- (c) náhodné poškození Zařízení nebo jakékoliv obslužné komunikace Zařízení;
- (d) zablokování nebo embargo v rozsahu, ve kterých nejsou Událostí Vyšší Moci;
- (e) v souvislosti s pracovněprávními vztahy Osob na Straně Koncesionáře, kterákoliv z následujících událostí:
 - (i) stávka, a to jak zákonná, tak nezákonná;
 - (ii) výluka;
 - (iii) úmyslné zdržování práce; nebo
 - (iv) jiná neshoda,avšak pouze pokud tyto se tyto události vztahují na celý příslušný sektor, nikoliv pouze na Koncesionáře či příslušnou Osobu na Straně Koncesionáře, a pouze v rozsahu, v jakém zabraňují Koncesionáři plnit závazky podle Smlouvy;
- (f) náraz silničního, drážního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby;
- (h) znečištění životního prostředí, které přímo ani nepřímo nezpůsobil Koncesionář (pokud nejde o Událost Vyšší Moci);

Majetek znamená dlouhodobý hmotný majetek a samostatné movité věci a soubory movitých věcí, včetně Mobiláře, který není veden v účetnictví;

Měsíční provozní zpráva znamená měsíční provozní zprávu zpracovávanou Koncesionářem, jejíž obsah je vymezen v části 2.8 přílohy č. 2 této Smlouvy;

Měsíční Služebné znamená Služebné, na jehož úhradu vznikne Koncesionáři nárok vůči Zadavateli za poskytnuté Služby v kalendářním měsíci, ve výši určené dle přílohy č. 5 Smlouvy;

Mobiliář znamená zařízení a/nebo vybavení Zařízení určené k poskytování Služeb, které je nezbytné pro provoz Zařízení a poskytování Služeb (tzn. nelze bez něj provozovat Zařízení a poskytovat Služby v Zařízení v souladu se Smlouvou a není vzhledem k podmínkám na trhu nahraditelné ve lhůtě kratší než 7 dnů);

Mobiliář Koncesionáře znamená Mobilář dodaný do zařízení Koncesionářem v souladu s článkem 12 Smlouvy;

Mobiliář Zadavatele znamená Mobilář dodaný do zařízení Zadavatelem; Mobilář Zadavatele rámcově vymezuje příloha č. 9 (Popis Zařízení a Mobiláře Zadavatele);

Monitorovací služba znamená monitorovací činnosti dle části 2.8 přílohy č. 2 této Smlouvy;

Návrh Koncesionáře znamená způsob, jakým se Koncesionář zavázal naplnit Požadavky na Služby (včetně specifikace Mobiláře Koncesionáře), který je obsažen v příloze č. 3 Smlouvy;

Nedostupný (obdobně Nedostupnost) znamená stav, nesplňující definici Dostupnosti;

NOZ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;

Opakované Selhávání Koncesionáře znamená situaci, kdy jsou splněny následující podmínky:

- 1) Koncesionář porušil stejný závazek podle této smlouvy, jehož porušení není samo o sobě Selháním Koncesionáře, opakovaně (alespoň třikrát) v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců a Zadavatel takové opakované porušení písemně Koncesionáři vytkl s (a) uvedením popisu porušení závazků; (b) upozorněním, že jde o formální výtku podle této smlouvy; a (c) s upozorněním, že jde o porušení této smlouvy, jehož opakování může vést k jejímu předčasnému ukončení; a
- 2) příslušné porušení trvá i třicet (30) dnů od doručení výtky Koncesionáři nebo Koncesionář znovu obdobným způsobem tuto smlouvu opakovaně (nejméně dvakrát) porušil v období jakýchkoliv šesti (6) po sobě jdoucích měsíců.

Osoby na Straně Koncesionáře znamenají jakékoliv z dále uvedených osob:

- (a) Zástupce Koncesionáře;
 - (b) Pracovníci Koncesionáře; a
 - (c) Pracovníky Subdodavatelů Koncesionáře
- kteří mají jakýkoli vztah k Zařízení nebo ke Službám;

Osoby na Straně Zadavatele znamenají:

- (a) Zástupce Zadavatele
- (b) Zadavatelovy dodavatele a subdodavatele;
- (c) Pracovníky Zadavatele;

s výjimkou Koncesionáře a jakékoliv Osoby na Straně Koncesionáře;

Otevření znamená zahájení poskytování Služeb a provozu Zařízení (včetně Mobiliáře a veškerého dalšího potřebného vybavení a zařízení) v souladu se Smlouvou, a to po Dodání Mobiliáře a zajištění Povolení;

Oznámení o Pokračování má význam uvedený v článku 42.13

Pachtovné znamená platbu Koncesionáře Zadavateli za užívání Zařízení a Mobiliáře Zadavatele dle části 8 této Smlouvy.

Penalizace má význam uvedený příloze č. 5 Smlouvy (Platební mechanismus);

Počáteční Rezervovaná kapacita znamená Rezervovanou kapacitu, kterou Zadavatel definuje před zahájením provozu Zařízení; nestaví-li jinak nejpozději tři měsíce přede Dnem Plánovaného Otevření, činí Počáteční Rezervovaná kapacita 35 lůžek;

Podílník znamená jakákoli osoba, který má přímý majetkový podíl či účast (jako např. akcionář či společník či člen apod.) na Koncesionáři či nepřímý podíl či účast (tedy přes majetkový podíl či účast v osobě, která má přímý majetkový podíl či účast na Koncesionáři) na Koncesionáři;

Podmínky Pojištění má význam uvedený v odst. 35.1 Smlouvy;

Podstatná změna struktury Podílníků znamená změnu v rozsahu minimálně 1/3 společníků/akcionářů/členů Koncesionáře (posuzováno z hlediska výše hlasovacích práv společníků/akcionářů/členů na nejvyšším orgánu právnické osoby), a to jak v jednotlivém případě změny (přechod či převod členství či účasti či akcií) tak postupně v souhrnu jakýchkoli případných změn;

Poplatek za předčasné skončení znamená položku tvořící část výpočtu Částky kompenzace dle přílohy č. 8 Smlouvy hrazené při ukončení pro Selhání Zadavatele a při Dobrovolném ukončení ze strany Zadavatele, jakož i při ukončení pro Selhání Koncesionáře;

Poskytovatel Dotace znamená orgán veřejné správy nebo jakákoli jiná osoba, která poskytne či udělí (na základě rozhodnutí či právního jednání) investiční Dotaci a/nebo Dotaci provozu v souvislosti a/nebo pro plnění závazků Koncesionáře ze Smlouvy, včetně účelu Smlouvy;

Povolení znamenají jakákoliv povolení, souhlasy, schválení, osvědčení oprávnění, veřejnoprávní smlouvy podle správního řádu nebo osvědčení požadovaná právními předpisy a jakékoliv nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody (právní jednání) s těmito osobami, potřebné pro Dodání Mobiliáře, pacht a provoz Předmětu pachtu (včetně Mobiliáře a vybavení a zařízení), a poskytování Služeb dle Smlouvy, bez ohledu na to, kdo je podle Právních předpisů povinen být jejich držitelem;

Pozemek znamená souhrnně pozemky p. č. 1236/49, 1236/80, 1236/130, 1236/159, 1236/160, 1236/279, 1236/294, 1236/295, 1236/296, 1236/299, 1236/331 a 1236/332 vše v k.ú. Stodůlky, obci Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 1696 vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

Požadavky na Služby znamená požadavky Zadavatele ohledně Služeb uvedené v příloze č. 2 Smlouvy;

Požadavky na stav při vrácení znamená požadovaný stav, kdy ve vztahu Zařízení i ve vztahu k Mobiliáři byla provedena veškerá Údržba v souladu se Smlouvou a neexistují žádné neprovedené Drobné opravy a zároveň neexistují žádné jiné závady, poruchy či havarijní stavy, které nebyly Zadavateli oznámeny v souladu s touto Smlouvou a ve vztahu k Mobiliáři Koncesionáře byly rovněž splněny povinnosti dle článku 19.15 Smlouvy;

Pracovník znamená v souvislosti s určitou osobou její (i) zaměstnanec bez ohledu na typ pracovního poměru; (ii) jiné pracovníky (např. osoby samostatně výdělečně činné spolupracující na základě obchodně právních smluv); a (iii) statutární orgány nebo jejich členy;

Právní předpisy znamenají:

- (a) jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí právního řádu České republiky;
- (b) příslušné závazné pokyny, metodiky a jiné předpisy, kterými je Zadavatel a/nebo Koncesionář vázán za předpokladu, že jsou veřejně dostupné nebo, že jejich existence byla oznámena a obsah byl zpřístupněn druhé Straně; a
- (c) jakýkoliv vynutitelný předpis Evropské Unie;

Provozní řád má význam dle článku 25.1 Smlouvy;

Předmět pachtu má význam uvedený v čl. 15.2. Smlouvy;

Předpis Služebního má význam uvedený v čl. 25.7 Smlouvy;

Přecházející Zaměstnanci má význam přechod práv a povinností z pracovněprávních vztahů některých zaměstnanců Koncesionáře a/nebo jeho Subdodavatelů na Zadavatele dle čl. 39.1 Smlouvy;

Rámcový plán Investic znamená dlouhodobý plán Investic a obnovy Zařízení a Mobiliáře Zadavatele zpracovaný v souladu s čl. 19.7 Smlouvy;

Realizační tým má význam uvedený v čl. 38.1 Smlouvy;

Rezervovaná kapacita znamená počet lůžek v rámci Zařízení, která je podle této Smlouvy Koncesionář povinen Zadavateli nabídnout pro Umístěné Uživatele, přičemž rozsah Rezervované kapacity je dán Počáteční Rezervovanou kapacitou a změnami jejího rozsahu v souladu s pravidly uvedenými v části 1.1 přílohy č. 2 této Smlouvy;

Rezervované lůžko znamená jakékoli lůžko spadající do Rezervované kapacity (ať již Počáteční Rezervované kapacity, nebo Rezervované kapacity následně modifikované v souladu s pravidly uvedenými v části 1.1 přílohy č. 2 této Smlouvy), u kterého Koncesionář písemně oznámil Zadavateli, že toto lůžko je volné a k dispozici pro Umístěné dodavatele, přičemž Rezervovaným lůžkem se toto lůžko stane (i) Dnem Otevření, pokud jde o lůžka nabídnutá Zadavateli v rámci Počáteční Rezervované kapacity přede Dnem Otevření, nebo (ii) čtvrtým kalendářním dnem od okamžiku písemného oznámení, že lůžko je volné a k dispozici pro Umístěné Uživatele v případě lůžek spadajících do Rezervované kapacity uvolněných a nabídnutých Zadavateli po Dni Otevření. Pokud dojde ke snížení Rezervované kapacity postupem podle přílohy č. 2, potom lůžko, které takto přestalo spadat do Rezervované kapacity, přestává být Rezervovaným lůžkem;

Roční Plán Investic znamená plán pravidelných ročních Investic a obnovy Zařízení a Mobiliáře pro každý kalendářní rok sestavený a odsouhlasený podle čl. 19 Smlouvy;

Roční provozní správa znamená provozní zprávu zpracovávanou Koncesionářem, jejíž obsah je vymezen v části 2.8 přílohy č. 2 této Smlouvy

Selhání Koncesionáře znamená skutečnosti či okolnosti vymezené v čl. 42.3 Smlouvy;

Selhání Zadavatele znamená skutečnosti či okolnosti vymezené v čl. 42.8 Smlouvy;

Služby znamená služby a/nebo konkrétní službu poskytovanou či zajišťovanou Koncesionářem uvedené v příloze č. 2 Smlouvy;

Služby FM znamená Služby facility managementu specifikované v příloze č. 2 Smlouvy;

Služebné znamená platbu Zadavatele Koncesionáři vypočtenou podle pravidel stanových v příloze č. 5 Smlouvy (která stanoví též pravidla pro pozdější úpravy výše Služebného) představující podíl Zadavatele na úhradě nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy;

Služebné za FM má význam definovaný v příloze č. 5 Smlouvy;

Služebné za Rezervovaná lůžka má význam definovaný v příloze č. 5 Smlouvy;

Smlouva znamená koncesní smlouvu včetně příloh a dodatků;

Spotřební materiál znamená veškeré spotřební zařízení a vybavení potřebné k provozování Služeb v souladu se Smlouvou, které není Mobiliářem;

Stanovená zůstatková hodnota Mobiliáře znamená souhrnnou hodnotu Mobiliáře Koncesionáře určenou ke Dni Skončení na základě posudku soudního znalce určeného Zadavatelem;

Subdodavatel (Subdodavatelé) znamená osoby, které Koncesionář kdykoliv a na základě jakéhokoli právního titulu angažuje, aby jejich prostřednictvím plnil, resp. zajistil splnění, svých povinností a závazků podle Smlouvy a subdodavatelé těchto osob, ať v jakékoliv úrovni subdodávek, a to s minimálním finančním plněním (sjednanou cenou) ve výši 100.000,- Kč v jednotlivém případě nebo v součtu všech plnění za kalendářní rok;

SZ znamená zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;

Účel Pachtu znamená provozování Zařízení a poskytování Služeb dle čl. 15 Smlouvy;

Událost Vyšší Moci znamená jakoukoliv z dále uvedených událostí:

- (a) dopad meteoritu, letounu;
- (b) důlní otřesy, zemětřesení;
- (c) válka, povstání, revoluce, občanská válka, ozbrojený konflikt nebo terorismus;
- (d) zablokování či embargo;
- (e) ionizující záření (vyjma popsanych/zjištěných v Průzkumu);
- (f) znečištění životního prostředí (kontaminace) týkající se Zařízení, které přímo ani nepřímo nezpůsobil Koncesionář (vyjma popsanych/zjištěných v Průzkumu); nebo
- (g) tlakové vlny způsobené zařízeními pohybujícími se nadzvukovými rychlostmi; které přímo způsobil podstatnou neschopnost jakékoliv ze stran splnit její závazky vyplývající ze Smlouvy;
- (h) Den Otevření nenastane do 2 let ode dne účinnosti Smlouvy výlučně z důvodů mimo kontrolu smluvních stran;
- (i) Významná změna systému financování služeb sociální péče; nebo
- (j) Významná změna požadavků na poskytování služeb sociální péče;
- (k) Liberační Událost, jejíž důsledky trvají déle než 6 měsíců ačkoli Koncesionář učinil vše, co po něm lze spravedlivě požadovat k jejích překonání;

Údržba znamená udržování a čištění Zařízení a Mobiláře, vybavení a zařízení, které se provádí obvyklým způsobem v souladu s platnými Právními předpisy, zejména zdravotními a hygienickými;

Úrok z Prodlení znamená úrok z prodlení stanovený předpisy občanského práva (zejména NOZ), přičemž úrok se přičítá k jistině každé kalendářní čtvrtletí;

Umístěný Uživatel znamená Uživatel umístěný Zadavatelem v rámci Rezervované kapacity;

Uživatel znamená osobu, které jsou poskytovány Služby v Zařízení;

Veřejnost znamená jakékoli osoby, jež v souladu s právními předpisy nejsou omezeny v přístupu do Zařízení, zejména návštěvy Uživatelů;

VSS znamená vyhlášku č. 505/2006 Sb. kterou se provádí některá ustanovení zákona o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tuto vyhlášku;

Zadávací řízení má význam uvedený v preambuli Smlouvy;

Základní doba koncese znamená 10 let ode Dne Otevření;

Základní Služby znamená Služby vymezené v části 1, kapitolách 1.1 až 1.8 přílohy č. 2 Smlouvy;

Zařízení znamená společně Budovu a Pozemek;

Zástupce Koncesionáře znamená osobu určenou podle odst. 10.2. Smlouvy;

Zástupce Zadavatele znamená osobu určenou podle odst. 10.1. Smlouvy;

Závada znamená jakýkoliv nedostatek v Dostupnosti a kvalitě Služeb, které jsou v provozní fázi projektu monitorovány;

Zavedená Odborná Praxe znamená použití standardu, postupu, metod a procedur, které jsou v souladu se závaznými Právními předpisy, a vynaložení takového stupně dovedností, péče, pečlivosti, opatrnosti a předvídatelnosti, která by byla běžně a rozumně očekávána od odborné kvalifikované, schopné a zkušené osoby zabývající se příslušnou činností za stejných nebo podobných podmínek;

Změna Právních předpisů znamená změnu Právních předpisů, která nastane po uzavření Smlouvy, s výjimkou změny, která byla ke dni uzavření Smlouvy obsažena:

(a) ve vládním návrhu Právního předpisu či návrhu zveřejněném příslušným ministerstvem ke konzultacím s odbornou veřejností; nebo

(b) v návrhu zveřejněném ve Věstníku Evropské Unie (Official Journal);

ZDPH znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;

ZP znamená zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;

ZSS znamená zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;

ZZVZ znamená zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;

ZZ znamená zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.

PŘÍLOHA Č. 2 POŽADAVKY NA SLUŽBY

Pojmy definované v textu Smlouvy a/nebo v příloze č. 1 (Definice) mají význam tam uvedený i pro účely tohoto dokumentu. Pojmy definované v tomto dokumentu mají zde uvedený význam pouze pro účely tohoto dokumentu.

Obecné principy

Základním principem pro poskytování Služeb v rámci zařízení je **princip stejného zacházení**. Znamená, že u Služeb poskytovaných Koncesionářem Umístěným uživatelům nesmí být kvantitativní, ani kvalitativní rozdíl oproti Službám poskytovaným ostatním Klientům umístěným v Zařízení. Tento princip však nevylučuje možnost jakéhokoliv Uživatele si individuálně uhradit nadstandardní službu.

Požadavky na Služby v této příloze vychází z požadavků a standardů Právních předpisů, jmenovitě především:

- ze zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách a
- vyhlášky č. 505/2006 Sb. včetně příloh, s důrazem na přílohu č. 2: Obsah standardů kvality sociálních služeb

Požadavky na Služby v této příloze doplňují zákonem stanovené požadavky a společně tak určují minimální požadovaný standard, který bude Koncesionář Uživatelům v Zařízení poskytovat.

Služby jsou definovány v rámci následujících kategorií:

- Základní Služby
- Doplnňkové Služby
- Služby FM (facility managementu)

1. ZÁKLADNÍ SLUŽBY

Druh Služby	Základní Služba	Požadavky na Služby
Ubytování	Ubytovací kapacita pro Uživatele	1.1
Provoz	Služba stravování	1.2
	Služby prádelny a čistírny	1.3
	Služba úklidu	1.4
Poskytování péče	Sociální péče	1.5
	Terapeutická a zdravotní péče	1.6
	Aktivizační činnost	1.7
	Individuální plány poskytování péče	1.8

Ubytování

1.1. UBYTOVACÍ KAPACITY PRO UŽIVATELE

Koncesionář bude Uživatelům v rámci zařízení poskytovat ubytování.

Pro Umístěné Uživatele je Koncesionář povinen zajistit lůžkovou kapacitu podle následujících pravidel:

Zadavatel nejpozději tři měsíce přede Dnem Plánovaného otevření definuje požadovaný počet lůžek – Počáteční Rezervovanou kapacitu, které mu Koncesionář vyhradí. Počáteční Rezervovaná kapacita bude činit alespoň 35 lůžek, nestanoví-li Zadavatel písemně jinak nejpozději tři měsíce přede Dnem Plánovaného otevření.

V průběhu provozu Zařízení (tedy po Otevření Zařízení) bude Zadavatel moci uplatnit:

- Přednostní právo obsadit v rámci Rezervované kapacity uvolněné lůžko Umístěným Uživatelem.
- Toto přednostní právo bude Zadavatel mít pouze v rozsahu Rezervované kapacity, která bude vycházet z Počáteční Rezervované kapacity, avšak s tím, že její rozsah bude Zadavatel moci po Dni Otevření měnit písemným oznámením (kterým může rozsah Rezervované kapacity zvýšit i snížit); **modifikace rozsahu Rezervované kapacity nabude vždy účinnosti 30 dní po doručení oznámení Zadavatele**, tedy od tohoto okamžiku platí nový rozsah lůžek, která je Koncesionář v případě uvolnění povinen nabídnout Zadavateli pro Umístěné Uživatele, přičemž po uplynutí čtyř kalendářních dnů od splnění této povinnosti se dané lůžko stává Rezervovaným lůžkem a Zadavatel za ně hradí Služebné za Rezervovaná lůžka. V případě, kdy Zadavatel výše uvedeným způsobem oznámí po Dni Otevření omezení rozsahu Rezervované kapacity, platí opět, že tato změna nabude účinnosti 30 dnů po doručení oznámení Zadavatele a lůžko či lůžka, která tímto přestala spadat do

Rezervované kapacity, přestávají být Rezervovanými lůžky a Zadavatel za ně nehradí Služebné za Rezervovaná lůžka.

Provoz

1.2. SLUŽBA STRAVOVÁNÍ

Koncesionář zajistí **minimálně 5 jídel denně** – snídaně, svačina, oběd, svačina a večeře.

Koncesionář zajistí nabídku **dietní stravy**.

1.3. SLUŽBY PRÁDELNY A ČISTÍRNÝ

Koncesionář zajistí pravidelné praní a drobné opravy ložního a osobního prádla Uživatelů v souladu s hygienickými Právními předpisy.

1.4. SLUŽBA ÚKLIDU

Koncesionář zajistí pravidelný úklid Zařízení (včetně ubytovacích jednotek) odpovídající hygienickým Právním předpisům.

Poskytování péče

Služby jsou poskytovány dle ZSS, jeho prováděcích předpisů a dle koncepce ošetřovatelství (definované ve Věstníku Ministerstva Zdravotnictví ČR č. 9/2004 Sb.).

1.5. SOCIÁLNÍ PÉČE

V rámci poskytování sociální péče bude Koncesionář Uživatelům poskytovat:

- pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu:
 - pomoc při příjmu potravy a pití
 - pomoc při oblékání
 - pomoc při manipulaci s přístroji, pomůckami, prádlem
 - pomoc při samostatném pohybu ve vnitřním prostoru
 - pomoc při přesunu na lůžko/židli
 - pomoc s udržováním čistoty v rámci ubytovacích jednotek.
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu
 - pomoc s osobní hygienou mimo lůžko nebo na lůžku,

- pomoc s hygienou dutiny ústní a péče o zubní náhrady
- péče o nehty
- péče o kůži
- pomoc při použití WC apod.
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí např.:
 - pomoc při zajištění zdravotní péče – praktického nebo odborného lékaře, zajištění zdravotní pojišťovny
 - pomoc při kontaktu s finančními institucemi
 - pomoc při korespondenci apod.

1.6. TERAPEUTICKÁ A ZDRAVOTNÍ PÉČE

Koncesionář bude dle potřeby Uživatelům poskytovat **individuální a skupinové terapie** vhodné pro konkrétní cílovou skupinu (např. psychoterapii, arteterapii, muzikoterapii, zooterapii, pohybovou terapii, bazální stimulaci, terapii reminiscence, aromaterapii, ergoterapii - pracovní terapii, apod.) Koncesionář bude poskytovat službu zdravotní péče minimálně v rozsahu nutné ošetrovatelské a rehabilitační péče.

1.7. AKTIVIZAČNÍ ČINNOST

Koncesionář bude Uživatelům pravidelně připravovat aktivizační program v následujících oblastech:

- Kultura
- Sport a pohyb
- Vzdělávání
- Duchovní programy
- Hobby aktivity
- Návěst soběstačnosti
- Dobrovolnictví

1.8. INDIVIDUÁLNÍ PLÁNY POSKYTOVÁNÍ PÉČE

Koncesionář bude vypracovávat **individuální ošetrovatelské plány**, které budou kromě základních osobních údajů obsahovat:

- Evidenci záznamů a hodnocení ošetrovatelského plánu, jež umožní sledování průběhu realizované péče
- Vedení odborné dokumentace (včetně diagnóz, léků a ošetřujících lékařů) se záznamy o průběhu péče jednotlivými pracovníky

Zadavatel má právo provádět namátkové kontroly těchto individuálních plánů poskytované péče a výpočtů vyúčtování za Umístěné uživatele.

1.9. DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

Jiné, nežli výše uvedené Základní Služby, zejména doprovod a doprava Uživatelům a další služby navazující na Základní Služby (dále jen „**Doplňkové Služby**“), nejsou zahrnuty ve Služebném ani v základním příjmu od Uživatelů.

Koncesionář může tyto Služby Uživatelům nabídnout, přičemž úhradu za tyto Služby ponese Uživatel na svůj účet.

2. SLUŽBY FM

Druh Služby	Základní Služba	Požadavky na Služby
Služby FM	Služba oprav a údržby Zařízení a Mobiliáře Zadavatele	2.1
	Služba údržby technických zařízení	2.2
	Služba údržby životního cyklu Budovy	2.3
	Evidence a i inventarizace Majetku	2.4
	Venkovní úklid a zeleň	2.5
	Opravy Majetku, obnova vybavení	2.6
	Energetika	2.7
Monitorovací služba		2.8

2.1. SLUŽBA OPRAV A ÚDRŽBY ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE ZADAVATELE

Opravami a údržbou Zařízení a Mobiliáře Zadavatele ve smyslu těchto Požadavků na Služby se rozumí zejména:

- Odstranění **závad**, které **neohrožují** provoz Zařízení (např. nefunkční zářivka v prostoru chodby) **do 10 tis. Kč bez DPH nákladů** jednotlivě, přičemž tyto závady opravuje Koncesionář automaticky a tyto jsou hrazeny v rámci Služebného za FM
- **Závady neohrožující provoz** s nákladem **nad 10 tis. Kč bez DPH** jednotlivě, budou Koncesionářem nahlášeny Zadavateli, který musí do 7 kalendářních dní rozhodnout o opravě (pověří Koncesionáře nebo vypíše výběrové řízení). Jestliže Zadavatel do 7 kalendářních dní nerozhodne o tom, jak přistoupí ke způsobu opravy Závady, má Koncesionář právo **po oznámení** Zadavateli začít Závadu odstraňovat sám a následně si tyto náklady na odstranění Závady nechat proplatit Zadavatelem.

- **Závady ohrožující provoz** (např. prasklé vodovodní potrubí v zimním období, nefunkční systém EPS apod.) **do** předpokládané výše nákladů **100 tis. Kč** budou odstraněny Koncesionářem neprodleně a následně proplaceny v plné výši Zadavatelem
- **Závady ohrožující provoz nad** předpokládanou výši nákladů **100 tis. Kč** budou neprodleně po zjištění ohlášeny Zadavateli, který musí co nejrychleji rozhodnout o opravě (pověří opravou Koncesionáře, vypíše výběrové řízení) a zároveň svým souhlasem umožnit Koncesionáři učinit minimální opatření ke zmírnění dopadů závady. Jestliže Zadavatel do 7 kalendářních dní nerozhodne o tom, jak přistoupí ke způsobu opravy Závady ohrožující provoz, má Koncesionář právo **po oznámení** Zadavateli začít Závadu odstraňovat sám a následně si tyto náklady na odstranění Závady nechat proplatit Zadavatelem.

Závady	Jednotkové náklady	O opravě rozhoduje (a koná)	Úhrada opravy	Ochranný mechanismus
Neohrožující provoz	Do 10 tis. Kč bez DPH	Koncesionář automaticky	Ze Služebného za FM	-
	Nad 10 tis. Kč bez DPH	Zadavatel	Zadavatel	7 denní lhůta
Ohrožující provoz	Do 100 tis. Kč bez DPH	Koncesionář automaticky	Zadavatel	-
	Nad 100 tis. Kč bez DPH	Zadavatel	Zadavatel	7 denní lhůta

2.2. SLUŽBA ÚDRŽBY TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ

Základní činnosti:

- Úplné zajištění obsluhy, provozu, údržby, kontroly a oprav integrovaných technických zařízení budov a technologických celků s důrazem na optimální využití odebíraných energií dle projektovaných parametrů, platných předpisů
- Zajištění dálkového sledování provozních stavů objektu a nepřetržité havarijní služby
- Úprava nastavení parametrů výstupů technologických zařízení dle požadavků Uživatelů s důrazem na optimální využití odebíraných energií
- Provádění kontrolní činnosti stavební části Budovy a plánované kontrolní a údržbové činnosti technologických zařízení předepsané jednotlivými dodavateli technologických zařízení v souladu s platnými českými či evropskými normami
- Provádění zápisů o provedené kontrole nebo zkoušce do dokumentace předepsané ČSN, zákonem nebo výrobcem zařízení,
- Provádění revizí, odborných technických a servisních prohlídek a servisních prací požadovaných výrobcem zařízení nebo platnými předpisy v jejich předepsaném termínu včetně provádění revizí pohyblivých elektrických přívodů

- Zajištění funkce dozorce výtahů a vyprošťování osob z výtahů včetně pravidelných kontrol dle zaškolení výrobcem a dle ČSN
- Opravy či výměny součástí a koncových prvků TZB.

Další činnosti související se zabezpečením provozu budov:

- Kontrola a aktualizace provozních řádů technologických zařízení
- Zpracování ročního plánu kontrol a údržbové činnosti technologických zařízení předepsaných jednotlivými výrobci technologických zařízení, platnými normami, a to potřebným počtem odborně způsobilých pracovníků
- Vedení a aktualizaci evidence všech informací týkajících se daných objektů, včetně prováděcí dokumentace stavby, domovního řádu, havarijního řádu objektů, specifikace úklidových prací, evakuačního řádu, řádu ohlašovy požáru, požární knihy, plán revizí a provozní knihy, evidence požadavků uživatelů, manuálů k provozu a údržbě, plánů údržby a výměny zařízení, záručních listů atp.
- Zpracování statistik týkajících se emisí a odpadů dle platné legislativy a pokynů
- Správa orientačního a informačního systému Zařízení
- V mimopracovní době personálu zajišťujícího Služby jsou aktivována taková režimová opatření, aby bylo zajištěno včasné řešení havarijních stavů (pohotovostní dispečink Koncesionáře, pohotovostní havarijní četa).

2.3. SLUŽBA ÚDRŽBY ŽIVOTNÍHO CYKLU BUDOVY

- Provádění Údržby a Drobných oprav v souladu se Smlouvou.

2.4. EVIDENCE A INVENTARIZACE MAJETKU

Základní činnosti:

- Vedení evidence Majetku tj. zajištění označení Majetku čárovým kódem (nebo čipem), převody Majetku v evidenci, příprava podkladů o Majetku a vyřazení, vedení a údržba evidence seznamů Majetku
- Pravidelná evidence hmotného Majetku (HM) a drobného hmotného Majetku (DHM) a zajištění její průběžné aktualizace
- Kontrola čárového kódu Majetku při každém pohybu s Majetkem, řešení případných nedostatků v označení Majetku
- Provedení pasportizace a inventarizace při uvedení Zařízení do provozu, 1 krát ročně inventarizace veškerého DHM a HM v Zařízení (tj. ve vlastnictví Zadavatele) a vždy před Dnem Skončení
- Údržba lokálních seznamů Majetku
- Roční uzávěrky evidence Majetku
- Zajištění centrálních objednávek nového Majetku
- Archivace všech dokumentů, které jsou pro výkon služby nutné (dodací listy, revizní zprávy, zkušební provoz dle povahy Majetku)
- Periodická kontrola stavu veškerého evidovaného Majetku
- Řešení inventarizačních rozdílů Majetku
- Odpisy Majetku
- Přijímání nových požadavků na Majetek prostřednictvím Helpdesku

- Odvoz ekologicky škodlivého Majetku na ekologickou skládku a ekologicky nezávadného Majetku na obyčejnou skládku
- Zabezpečení logistiky na odvoz likvidovaného Majetku a zajištění jeho likvidace

2.5. VENKOVNÍ ÚKLID A ZELENĚ

Základní činnosti:

- Zajištění pravidelného úklidu a údržby venkovních ploch včetně údržby zeleně na Pozemku a péče o ni způsobilými pracovníky v souladu s požadovanou kvalitou, ochranou zdraví, bezpečnostními a hygienickými předpisy a provozními specifiky jednotlivých objektů s četností prací uvedených ve standardech úklidů
- Zajištění zimních úklidů sněhu a posypu s reakční dobou do 2 hodin po spadu. V případě trvalého sněžení zajištění pravidelného úklidu sněhu a posypu s respektováním specifik objektů.
- Zajištění preventivní a operativní deratizace, dezinfekce a dezinsekce dle platných hygienických předpisů
- Zajištění svozu a třídění odpadu v součinnosti se službou odpadové hospodářství
- Zajištění veškerého vybavení a Spotřebního materiálu nutného k řádnému zajištění této Služby
- Pravidelné zajištění údržby a obnovy interiérové a exteriérové zeleně způsobilými pracovníky v souladu s požadovanou kvalitou, ochranou zdraví, bezpečnostními a hygienickými předpisy a provozními specifiky jednotlivých objektů s četností prací uvedených ve standardech správy zeleně

2.6. OPRAVY MAJETKU, OBNOVA VYBAVENÍ

- Zajištění veškerých oprav a údržby movitého Majetku
- Zajištění pravidelné obměny vybavení (movitého Majetku) prostorů domu seniorů a venkovních ploch

2.7. ENERGETIKA

Základní činnosti:

- Komplexní zajištění energetických služeb a dodávek veškerých médií, mezi které patří zejména nákup a řízení dodávek:
 - elektřiny
 - tepla
 - plynu
 - vody
- Sjednávání odběrových diagramů / tolerancí spotřeb médií s dodavateli
- Kontrola dodržování odběrových diagramů
- Sledování odečtu činné a jalové energie u velkoodběrů
- Sledování předepsaných periodických maxim odběru el. energie
- Sledování regulačního stupně
- Optimalizace parametrů dodávek, provádění pravidelného tržního srovnání

Další činnosti:

- Zpracování měsíčních výkazů a diagramů o spotřebě energií a médií

- Provádění hlavních a podružných odečtů všech médií včetně velkoodběrů (i dle příslušných nájemních smluv) v periodě předepsané smluvním vztahem s dodavatelem médií
- Zpracování podkladů pro rozúčtování nákladů za odběr médií pro jednotlivé odběry a nájemce
- Kontrola fakturačních údajů měřidel ve vztahu k minulé fakturaci, měření a vyhodnocení spotřeby všech energií (plyn, elektřina, vodné, stočné apod.) a rozpočítání jednotlivým nájemcům.
- Řízení provozu objektů dle vyhlášených energetických stupňů provozního řádu objektů (dodržování místního provozního řádu ve vztahu k uzavřeným smlouvám na odběr energií)
- Vyhodnocení dopadu změny technologického vybavení objektu či jeho obsazenosti na energetickou náročnost vč. návrhu na úpravu podmínek odběru
- Zajištění podkladů pro energetické audity

2.8. MONITOROVACÍ SLUŽBA A VÝKAZY

Koncesionář zajistí monitorovací službu, jejímž výstupem bude deník služeb (dále jen „**Deník Služeb**“) a pravidelné Měsíční a Roční provozní zprávy, které budou předávány Zadavateli jako podklad pro výpočet Služebného.

Součástí monitorovací služby je povinnost Koncesionáře vést **Deník Služeb**. Zápisy do Deníku Služeb musí obsahovat základní údaje, sloužící k následné identifikaci událostí, tj. datum, čas zápisu, popis stavu (bez Závad/popis Závady, provedené kroky, atd.), způsob nápravy, poznámka a podpis zapisujícího. Do Deníku Služeb se zapisují veškeré údaje, související s provozem (havárie, opravy, Závady, údržba, kontroly, revize apod.) Zařízení, provedení pravidelných nebo náhodných kontrol, nahlášené nebo zjištěné Závady a čas jejich skutečného odstranění, záznam o provedených revizích, opravách, záznamy o mimořádných událostech apod.). Záznamy do Deníku Služeb se zapisují průběžně, odkazy na související zápisy se zapisují do poznámky (např.: do poznámky záznamu o Závadě se zapíše odkaz na záznam o odstranění Závady).

Do Deníku Služeb se dále zapisuje zejména:

- Datum a čas zjištění Závady/nápravy,
- Popis zjištěné/nahlášené Závady
- Provedení pravidelných úkonů Koncesionáře (kontroly, údržba apod.)

Zápis provádí Pracovník Koncesionáře na základě vlastních zjištění či na základě upozornění Zadavatele.

Zadavatel má právo provádět namátkové kontroly, kontrolovat úplnost a správnost zápisu v Deníku Služeb (zda se shodují s nahlášeným stavem) a pravdivost záznamů o nápravě. Má právo do Deníku Služeb zapisovat.

Měsíční provozní zpráva bude obsahovat evidenci zahrnující:

- **Statistiku využití kapacit** Zařízení v rozlišení Rezervované kapacity Zadavatelem a ostatní kapacity Zařízení a

- **Manažerské shrnutí za Umístěné uživatele** - přehledné zobrazení statistických a ekonomických informací (v tabulkách a grafech), které budou obsahovat předpis s výpočtem měsíčního, případně ročního vyúčtování za Rezervovanou kapacitu (Předpis Služebního).
- Vyúčtování Umístěného Uživatele na měsíční bázi:
 - přehled nástupu a ukončení pobytu v Zařízení
 - informace o úhradách Umístěného Uživatele za pobyt
 - výše příspěvků na péči
 - částky fakturované na jednotlivé pojišťovny
 - jakékoliv veřejné dotace připadající na Umístěného Uživatele za dané období apod.

Roční provozní zpráva bude kromě dvou výše uvedených bodů obsahovat:

- Vyúčtování skutečných příjmů na Rezervované kapacity oproti Měsíčním provozním zprávám
- **Údaje o Uživatelích Zařízení v rozlišení** obou kategorií - Umístění uživatelé a Klienti:
 - Jejich průměrný počet za rok a stav ke konci období
 - Přehled nástupu a ukončení pobytu v Zařízení
 - Druh poskytované služby (zahrnující veškeré Služby poskytované v Zařízení: DS, DZR, případně další jako odlehčovací služby, stacionáře apod.)
 - Roční výše úhrad (ubytování, stravování, fakultativní služby)
 - Roční výše příspěvků na péči a jejich struktura dle příspěvků na péči (PnP)
 - Roční výše plateb zdravotních pojišťoven
 - Celková roční výše dotací
 - Příp. výše darů a grantů za rok
- **Evidenci** žadatelů o pobyt v Zařízení včetně odmítnutých žadatelů
- Roční výstup o **změnách v evidovaném Majetku** Zadavatele (pořízení nových prvků, či vyřazení prvků Mobiliiáře) a Zpráva o fyzické inventarizaci evidovaného Majetku Zadavatele
- **Účetní závěrku**
- Souhrnnou **technickou zprávu** dle Deníku Služeb za daný rok:
 - Přehled provedených úkonů v rámci technické správy Budovy – revize, odborné prohlídky, kontroly, údržba, čištění apod.
 - Přehled zjištěných Závad při kontrolách a revizích a informace o jejich odstranění
 - Přehled ročních oprav Zařízení nad rámec definovaných Služeb FM
- Případně také zprávu o provedené inspekci poskytování sociálních služeb a její výsledek, event. výsledky dalších inspekci či kontrol

Roční provozní zpráva bude připravována vždy ke stejnému datu daného roku a předkládána Zadavateli do dvou měsíců od tohoto data.

Všechny **záznamy** výkonu Služeb, oprav a údržby a zpětné vazby od Uživatelů **budou** Koncesionářem **uschovávány** po celou dobu provozu Zařízení a v Den Skončení předány Zadavateli. Tato povinnost nevyklučuje možnost na základě dohody se Zadavatelem v budoucnu limitovat rozsah potřebné archivace.

PŘÍLOHA Č. 3
NÁVRH KONCESIONÁŘE

1. Základní služby

Druhy Služby	Základní Služba	Požadavky na Služby
Ubytování	Ubytovací kapacita pro Uživatele	1.1
Provoz	Služba stravování	1.2
	Služby prádelny a čistírny	1.3
	Služby úklidu	1.4
Poskytování péče	Sociální péče	1.5
	Terapeutická a zdravotní péče	1.6
	Aktivizační činnost	1.7
	Individuální plány poskytování péče	1.8

Ubytování

1.1 UBYTOVACÍ KAPACITY PRO UŽIVATELE

Koncesionář bude Uživatelům v rámci zařízení poskytovat ubytování.

Pro umístění Uživatele Koncesionář se zavazuje zajistit lůžkovou kapacitu podle následujících pravidel:

Zadavatel nejpozději tři měsíce přede Dnem Plánovaného otevření definuje požadovaný počet lůžek – Počáteční Rezervovanou kapacitu, které mu Koncesionář vyhradí. Počáteční rezervovaná kapacita **bude činit alespoň 35 lůžek**, nestanoví-li Zadavatel písemně jinak nejpozději tři měsíce přede dnem plánovaného otevření.

V průběhu provozu Zařízení (tedy po otevření zařízení) bude Zadavatel moci uplatnit:

- Přednostní právo obsadit v rámci Rezervované kapacity uvolněné lůžko umístěným Uživatелеm.
- Toto přednostní právo bude Zadavatel mít pouze v rozsahu rezervované kapacity, která bude vycházet z počáteční rezervované kapacity, avšak s tím, že její rozsah bude Zadavatel moci po Dni otevření měnit písemným oznámením (kterým může rozsah rezervované kapacity zvýšit i snížit); modifikace rozsahu Rezervované kapacity nabude vždy účinnosti 30 dní po doručení oznámení Zadavatele, tedy od tohoto okamžiku platí nový rozsah lůžek, která je Koncesionář v případě uvolnění povinen nabídnout Zadavateli pro umístění Uživatele, přičemž po uplynutí čtyř kalendářních dnů od splnění této povinnosti se dané lůžko stává rezervovaným lůžkem a Zadavatel za ně hradí služebné za Rezervovaná lůžka. V případě, kdy Zadavatel výše uvedeným způsobem oznámí po Dni Otevření omezení rozsahu Rezervované kapacity, platí opět, že tato změna nabude účinnosti 30 dnů po doručení oznámení Zadavatele a lůžko či lůžka, která tímto přestala spadat do Rezervované kapacity, přestávají být Rezervovanými lůžky a Zadavatel za ně nehradí služebné za rezervovaná lůžka.

Provoz

1.2 SLUŽBA STRAVOVÁNÍ

Koncesionář zajistí minimálně 5 jídel denně (snídaně, svačina, oběd, svačina a večeře) ve vlastní kuchyni s vlastním personálem. Denně bude připravované jídlo z čerstvých potravin, upravené nutričním poradcem dle stravovacích potřeb a diety klientů. Nabídka dietní stravy bude obsahovat racionální stravu, stravu s nižším obsahem cukru, tuků a možnost výběrové stravy dle přání klientů. Klienti se budou stravovat v jídelně nebo na patrech v prostorách určených jako společné prostory. Pokud se klient odmítne stravovat ve společných prostorech, bude mu strava poskytována na pokoji. Snahou pracovníků bude u klientů vytvářet přirozené sociální prostředí a zamezit společenské izolaci.

Služby jsou poskytovány dle ZSS, jeho prováděcích předpisů a dle koncepce ošetrovatelství (definované ve Věstníku Ministerstva Zdravotnictví ČR č. 9/2004 Sb.).

1.3 PROVOZ – SLUŽBA PRÁDELNY A ČISTÍRNÝ

Koncesionář zajistí pravidelné praní a drobné opravy ložního a osobního prádla Uživatelů v souladu s hygienickými Právními předpisy.

- Zajišťuje praní osobního prádla klientů, žehlení, mandlování a drobné opravy prádla.
- Výměna lůžkovin se provádí 1x za 7 dní nebo dle potřeby. Prádlo se třídí v místě použití a nepočítá se. Před uložením do obalů se prádlo neroztřepává. Odkládá se do obalů na jedno použití dle stupně znečištění, druhu prádla a zbarvení. Veškeré znečištěné prádlo se přepravuje v obalech do prádelny mimo DZR.
- Personál manipulující s použitým prádlem používá ochranný oděv a pomůcky na jedno použití /rukavice, zástěry, ústenky/ a dodržuje zásady hygieny včetně osobní. Stejný režim platí i pro personál při výměně prádla na lůžku. Po skončení práce provede hygienickou dezinfekci rukou (viz příloha č. 4). Čisté vyprané prádlo se nekříží s prádlem znečištěným. Čisté ložní prádlo se skladuje v regálech v uzavřeném skladu čistého prádla, osobní prádlo je odnášeno ihned na pokoje klientů.
- Čisté prádlo je přivážno z prádelny v boxech k tomu určených. Pracovníci, kteří zajišťují třídění prádla, jej vybalují, kontrolují, podle potřeby označují a třídí podle druhu do skříní, osobní prádlo rozdají uživatelům. Prádlo musí být řádně a viditelně označené.
- Dle vyhlášky č.306/2012 Sb. o podmínkách předcházení vzniku a šíření infekčních onemocnění a o hygienických požadavcích na provoz zdravotnických zařízení a ústavů sociální péče všichni zaměstnanci používají osobní ochranné pomůcky.
- Odpovědná osoba při řádné manipulaci s prádlem: vedoucí sestra

1.4 SLUŽBY ÚKLIDU

- Koncesionář zajistí pravidelný úklid Zařízení (včetně ubytovacích jednotek) odpovídající hygienickým Právním předpisům.
- Zajistí úklid a čištění interiéru i exteriéru.
- Koncesionář zajistí veškeré vybavení a spotřební materiál potřebný k zajištění služby.
- Koncesionář provádí pravidelný i operativní úklid vnitřních a venkovních prostor (např. přilehlých komunikací, zahrnuje odklízení sněhu, posyp atp.) areálu včetně zařízení.
- Čištění veškerého nábytku, vybavení a movitých předmětů v rámci Sekcí.

- Koncesionář zajistí preventivní i operativní deratizaci, dezinfekci a dezinfekci v termínech dle platných hygienických předpisů.
- Vnitřní úklidové služby zahrnují vnitřní strany stěn, podlahy, okna a skleněné výplně, podlahové krytiny (jak zabudované, tak odstranitelné), dveře a kliky, stropy, schodiště a světlíky, nábytek, pevné součásti, kování, zařízení a výtahy...).

Četnost úklidů - Vstupní hala, společné prostory		
	Četnost	Činnost
Vstupní hala, společné prostory	denně	vyprázdnění nádob na odpadky a popelníky včetně doplnění mikrotenových sáčků do odpadkových nádob, přesun odpadu na určené místo
		lokální stírání prachu z vodorovných ploch nábytku do výše 1,5 m (volně přístupných)
		třídění odpadu (sklo, papír, plasty, komunální odpad)
		odstranění ohmatků a skvrn ze skel, zrcadel, dveří, klik, výtahů, vnějších ploch nábytku
		suché setření a vymopování tvrdých ploch
		celkové vysátí ploch koberců včetně odstranění žvýkaček
		čištění vstupních rohoží
		odstraňování skvrn z koberců
		urovnání židlí, sedaček
	1 x týdně	vymývání popelníků, odpadkových nádob desinfekčním roztokem
		stírání prachu z vodorovných ploch nábytku
		odstranění prachu z parapetů v interiéru budovy
		odstranění prachu ze zařizovacích předmětů
		mokrě stírání prachu a nečistot z židlí, noh stolů apod..
		odstranění prachu ze stolních a stojanových svítidel
		omytí a vyleštění celých ploch zrcadel
		omytí a vyleštění lokálních ploch skel v prosklených dveřích
		vyčištění (vysátí) veškerých čisticích zón
		dezinfekce rizikových ploch (kliky dveří, sluchátka telefonů, vypínače..)
	1 x měsíčně	odstranění prachu z otopných těles
		odstranění pavučin
		omytí koncových prvků elektroinstalace
		omytí a vyleštění celkových ploch skel v prosklených dveřích
		celkové vlhké stírání prachu dveří a zárubní
		vlhké omytí zařizovacích předmětů
		stírání prachu ze svislých ploch nábytku do výše 1,5 m
		mytí vnitřních ploch nábytku
		dezinfekce omyvatelných podlahových ploch
	1 x za 3 měsíce	stírání prachu z vodorovných ploch nábytku (hůře přístupných)
		omytí květin
		vlhké stírání vnějších ploch dřevěného nábytku včetně navoskování
		vlhké setření vnějších ploch plastového nábytku a vyleštění
		čištění a konzervace včetně leštění kovových klik a úchytů
		mezičištění koberců suchou pěnou – dle potřeby případně častěji
		čištění kobercových čisticích zón – dle potřeby případně častěji
		mokrě čištění 1. a 2. Stupně čisticích zón

1 x za 6 měsíců	dezinfekce vnějších omyvatelných povrchů
	čištění koberců mokrou metodou – dle potřeby případně častěji
	čištění čalounění
	mytí oken
	čištění a impregnace kožených sedáků a křesel
	mytí osvětlovacích těles
	mytí garnyží
	praní žaluzií, resp. záclon nebo čištění stínící techniky

Četnost úklidů - Pokoje pro ubytované

	Četnost	Činnost
Pokoje	denně	vyprázdnění nádob na odpady a popelníky včetně doplnění mikrotenových sáčků do odpadkových nádob, přesun odpadu na určené místo
		lokální stírání prachu z vodorovných ploch nábytku do výše 1,5 m (volně přístupných)
		třídění odpadu (sklo, papír, plasty, komunální odpad)
		odstranění ohmatků a skvrn ze skel, zrcadel, dveří, klik, vnějších ploch nábytku
		suché setření a vymopování tvrdých ploch
		celkové vysátí ploch koberců
		omytí, vyleštění a dezinfekce záchodového prkénka
		odstranění ohmatků a skvrn z obkladů a omyvatelných stěn, zrcadel, skel prosklených dveří
		omytí vnitřních ploch toaletních mís a bidetů
		omytí a dezinfekce úchyťových míst (splachovadla a kliky u dveří, zásobníky mýdel, baterie...)
		omytí, vyleštění a dezinfekce záchodového prkénka
		odstranění ohmatků a skvrn z obkladů a omyvatelných stěn, zrcadel, skel prosklených dveří
		výměna ručníku a osušek
		doplňování náplní hygienických systémů, mýdla a jednorázových šampónů
		vyčištění záchodové mísy, umyvadla a sprchovacího koutu
	1 x týdně	vymývání odpadkových nádob desinfekčním roztokem
		odstranění prachu z parapetů v interiéru budovy
		odstranění prachu z parapetů v interiéru budovy
		dezinfekce rizikových ploch (kliky dveří, sluchátka telefonů, vypínače..)
	1 x 14 dní	odstranění pavučin
		omytí koncových prvků elektroinstalace
		omytí a vyleštění celkových ploch skel v prosklených dveřích
		celkové vlhké stírání prachu dveří a zárubní
		vlhké omytí zařizovacích předmětů
		mytí vnitřních ploch nábytku
	1 x měsíc čně	stírání prachu ze svislých ploch nábytku do výše 1,5 m
		čištění koberců mokrou metodou – dle potřeby případně častěji
	1 x za 3 měsíce	čištění čalounění
		mytí oken
		čištění a impregnace kožených sedáků a křesel
		mytí osvětlovacích těles
		mytí garnyží
		praní žaluzií, resp. záclon nebo čištění stínící techniky
	omytí květin ve společných prostorech	

Poskytování péče

1.5 SOCIÁLNÍ PÉČE

- V rámci poskytování sociální péče bude Koncesionář Uživatelům poskytovat:
- pomoc při zvládnání běžných úkonů péče o vlastní osobu:
- pomoc při příjmu potravy a pití
- pomoc při oblékání
- pomoc při manipulaci s přístroji, pomůckami, prádlem
- pomoc při samostatném pohybu ve vnitřním prostoru
- pomoc při přesunu na lůžko/židli
- pomoc s udržováním čistoty v rámci ubytovacích jednotek.
- pomoc při osobní hygieně nebo poskytnutí podmínek pro osobní hygienu
- pomoc s osobní hygienou mimo lůžko nebo na lůžku,
- pomoc s hygienou dutiny ústní a péče o zubní náhrady
- péče o nehty
- péče o kůži
- pomoc při použití WC apod.
- zprostředkování kontaktu se společenským prostředím
- pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí např.:
 - pomoc při zajištění zdravotní péče – praktického nebo odborného lékaře, zajištění zdravotní pojišťovny
 - pomoc při kontaktu s finančními institucemi
 - pomoc při korespondenci apod.

Koncesionář se zavazuje zabezpečit sociální péči v souladu se Zákonem 108/2006 Sb. v platném znění a vyhlášky 505/2006 v platném znění dle paragrafu 15, vyhlášky 505/2006 (Domovy pro seniory).

Sociální služby budou zajišťovány kvalifikovaným personálem pracovníky v sociálních službách pod metodickým vedením kvalifikovaného sociálního pracovníka.

Pracovník v sociálních službách bude vykonávat:

- Přímou obslužnou péči o osoby spočívající v nácvičku jednoduchých denních činností, pomoc při osobní hygieně a oblékání, manipulaci s přístroji, pomůckami, prádlem, udržování čistoty a osobní hygieny, podporu soběstačnosti, posilování životní aktivizace, vytváření základních sociálních a společenských kontaktů a uspokojování psychosociálních potřeb;
- Základní výchovnou nepedagogickou činnost spočívající v prohlubování a upevňování základních hygienických a společenských návyků až po jejich fixaci, působení na vytváření a rozvíjení pracovních návyků, manuální zručnosti a pracovní aktivity, provádění volnočasových aktivit zaměřených na rozvíjení osobnosti, zájmů, znalostí a tvořivých schopností formou výtvarné, hudební a pohybové výchovy, zabezpečování zájmové a kulturní činnosti klientům.
- Kvalifikovaný sociální pracovník bude vykonávat sociální práci s klientem a jejich rodinou, a to v základním sociálním poradenství a v rámci odborného sociálního poradenství zaměřené zejména na geronto psycho sociální poradenství, a to prostřednictvím kvalifikovaného pracovníka, který má zkušenosti s poradenstvím v této oblasti.
- Koncesionář se zavazuje zabezpečit zdravotní péči v základním rozsahu dle § 36 Zákona o sociálních službách vlastními zaměstnanci dle odbornosti 913 a 902 fyzioterapeutem. Ošetřovatelská péče a rehabilitační péče bude poskytována dle indikace praktického lékaře a dle zdravotních potřeb klienta. Všeobecné sestry budou poskytovat kromě ošetřovatelské péče i ošetřovatelskou rehabilitace, odborné poradenství zaměřující se na hojení ran, zdravého

životního stylu ve stáří, problematice onemocnění diabetes melitus, kognitivních poruch a problematice chronickým onemocněním ve stáří.

- Koncesionář zajistí odborné lékaře, a to zejména v odbornosti: praktický lékař, neurolog, psychiatr, diabetolog, kardiolog, kteří mohou využívat pracovnu (ordinaci) která je umístěna v Domově. Klientům bude tato péče zajišťována dle zdravotních potřeb a ordinace praktického lékaře.

1.6 TERAPEUTICKÁ A ZDRAVOTNÍ PÉČE

Koncesionář bude dle potřeby Uživatelům poskytovat individuální a skupinové terapie vhodné pro konkrétní cílovou skupinu (např. psychoterapii, arteterapii, muzikoterapii, zooterapii, pohybovou terapii, bazální stimulaci, terapii reminiscence, aromaterapii, ergoterapii – pracovní terapii apod.)

Koncesionář bude poskytovat službu zdravotní péče minimálně v rozsahu nutné ošetrovatelské a rehabilitační péče.

Koncesionář se zavazuje zabezpečit zdravotní péči v základním rozsahu dle § 36 Zákona o sociálních službách vlastními zaměstnanci dle odbornosti 913 a 902 fyzioterapeutem. Ošetrovatelská péče a rehabilitační péče bude poskytována dle indikace praktického lékaře a dle zdravotních potřeb klienta. Všeobecné sestry budou poskytovat kromě ošetrovatelské péče i ošetrovatelskou rehabilitaci, odborné poradenství zaměřující se na hojení ran, zdravého životního stylu ve stáří, problematice onemocnění diabetes melitus, kognitivních poruch a problematice chronickým onemocněním ve stáří.

Koncesionář se zavazuje poskytovat zdravotní péči prostřednictvím vlastního personálu:

- Všeobecná sestra v sociálních službách, která pracuje metodou ošetrovatelského procesu (pracovní metoda, která má za cíl prevenci, odstranění nebo zmírnění problémů v oblasti potřeb nemocného).
- Zhodnocení individuálních potřeb klienta-sestra zhodnotí bio-psycho-sociální potřeby klientů
- Stanovení ošetrovatelských problémů-sestra stanoví na základě zhodnocení bio-psycho-sociální potřeb aktuální a potencionální problémy u klientů, které pojmenuje ošetrovatelskou diagnózou
- Plánování péče-na základě zjištěných ošetrovatelských diagnóz stanoví cíl péče, ošetrovatelské intervence vztahující se k ošetrovatelské diagnóze
- Realizace péče-sestra stanoví úkoly pro jednotlivé členy ošetrovatelského týmu a přebírá odpovědnost za kontrolní činnost a plnění jednotlivých ošetrovatelských intervencí úkoly
- Vyhodnocování efektivity péče-sestra denně hodnotí splnění naplánovaných ošetrovatelských intervencí spolu s klientem, v případě zlepšení nebo zhoršení zdravotního stavu se ošetrovatelský plán mění dle potřeb klienta a jeho zdravotního stavu

Dokumentace zaměřená na problém:

Je zaměřena na specifické problémy pacientů a skládá se z databáze subjektivní a objektivní údaje o klientovi (z údajů se vytvoří plán péče) obsahuje celkové informace, anamnézu, alergie, míra soběstačnosti, výsledky fyzikálního vyšetření, edukaci.

Úvodní plán: obsahuje očekávané výsledky a další plány ke sběru data, plánují se cíle péče, kdy je zapojen pacient a jeho rodina

Záznamy o stavu pacienta: provádí se 1x 24 h a vždy při změně zdravotního stavu obsahují subjektivní a objektivní údaje o pacientovi, plán péče, intervence, hodnocení a revizi změny plánu péče

Ošetřovatelský plán je stanoven na základě zhodnocení bio-psycho-sociálních potřeb metodou ošetřovatelského procesu samostatně pracujícím nelékařským zdravotnickým pracovníkem definuje dílčí zdravotní potřeby, nefarmakologické programy a režimy.

Ošetřovatelský plán dlouhodobé péče (OPDP) se stanovuje na základě zhodnocení bio-psycho-sociálních potřeb metodou ošetřovatelského procesu nelékařským zdravotnickým pracovníkem. Definuje dílčí zdravotní potřeby, nefarmakologické programy a režimy a potřebu dalších služeb pečovatelského charakteru. Stanovuje se a vede metodou ošetřovatelského procesu především všeobecná sestra se speciální způsobilostí nebo se zvláštní způsobilostí k úzce vymezeným činnostem se zaměřením na péči o klienta v geriatrii). V rámci OPDP jsou stanoveny cíle a hodnocení zdravotního klienta ergoterapeutem a fyzioterapeutem.

Posuzování klienta:

- Posuzuje se fyzický, psychický a sociální stav klienta
- Nutriční stav klienta
- Bolest
- Každý klient je znovu posuzován v časovém intervalu (1x 24 h nebo dle změny zdravotního stavu)
- Posouzení klienta sestrou musí být dokumentováno v písemné formě
- Musí být zajištěna kontinuita a integrita péče o klienta dle vzdělání jednotlivých pracovníků
- Plán péče musí být zaměřen na individuální potřeby klientů
- Péče, léčba a rehabilitace musí vycházet z potřeb klienta a závažnosti onemocnění
- Péče je interdisciplinární, týmová spolupráce všech kvalifikovaných pracovníků
- Procedury, které se provádějí u klientů, musí respektovat jeho soukromí a stud
- Musí být vždy zaznamenán vývoj zdravotního stavu v souladu s dalším plánem péče
- Klient je vždy informován o způsobu léčby bolesti
- Plánuje se vždy péče o výživu pacienta
- Posuzuje se i schopnost rehabilitace, která povede k zachování soběstačnosti, nezávislosti

Metody práce:

- Individuální sociální práce s klientem, a to zejména při nástupu klienta do zařízení, kde se zaměříme na adapční proces klienta
- Individuální sociální práce s rodinou klienta zaměřené na překonání stresové situace z nového prostředí
- Skupinová sociální práce zaměřená na společensky udržované vztahy v rámci soužití klientů, aktivizační procesy zaměřené na podporu samostatnosti
- Případová konference multidisciplinárního týmu
- Multidisciplinární přístup bude zajištěn dle principu individuálního plánování dle bio psycho sociálních potřeb klienta.

1.7 AKTIVIZAČNÍ ČINNOST

Koncesionář bude Uživatelům pravidelně připravovat aktivizační program v následujících oblastech:

- Kultura
- Sport a pohyb
- Vzdělávání
- Duchovní programy
- Hobby aktivity
- Nácvik soběstačnosti

■ Dobrovolnictví

Koncesionář se zavazuje sledovat kvalitu poskytované sociálně zdravotní péče: pravidelné vyhodnocování kvality pomocí testovacích technik posuzující míru soběstačnosti klienta, dále pomocí hodnocení spokojenosti klienta a jeho rodiny, hodnocení rizikových faktorů klienta (preventivní opatření v oblasti vzniku pádů a vzniku dekubitů) hodnocení úrovně sebeděče a míru zlepšení klienta v čase.

Koncesionář se zavazuje klientům poskytovat pomoc při prostorové orientaci, samostatném pohybu ve vnitřním i vnějším prostoru zajišťují pracovníci v přímé péči, aktivizační pracovník. Klienti mohou chodit do rozlehlé zahrady buď s pomocí personálu, rodiny.

Zprostředkování kontaktu se společenským prostředím patří mezi nefarmakologické postupy, které se uplatňují u klientů.

Podporu a pomoc při využívání běžně dostupných služeb a informačních zdrojů zajišťuje sociální pracovník a aktivizační pracovník a ostatní personál prostřednictvím aktivizační činnosti, návštěvy dobrovolníků, děti z MŠ a základních škol, tím budeme podporovat mezigenerační setkávání.

Pomoc při obnovení nebo upevnění kontaktu s rodinou a pomoc a podpora při dalších aktivitách podporujících sociální začleňování osob, mezi které patří pravidelně pořádané sociálně terapeutické činnosti. Veškerých kulturních akcí se budou moci účastnit i rodinní příslušníci, kteří mohou trávit jakýkoliv čas se svými příbuznými uvnitř domova, na zahradě, ale i mimo domov.

Pomoc při obnovení nebo upevnění kontaktu s přirozeným sociálním prostředím se bude využívat zahrada k pořádání kulturních akcí.

Nácvik a upevňování motorických, psychických a sociálních schopností a dovedností prostřednictvím nefarmakologických postupů. Pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí a pomoc při komunikaci vedoucí k uplatňování práv a oprávněných zájmů prostřednictvím sociálního pracovníka, klíčového pracovníka a rodiny.

Koncesionář se zavazuje zabezpečit sociálně zdravotní péči v tomto rozsahu, stanovením denního rytmu klienta, který je rozdělen do 24 h cyklu.

Pro udržení soběstačnosti i podporu sebedůvěry osob s demencí mají význam zejména běžné každodenní činnosti, které vykonávaly v běžném životě, střídání činností v zařízení s pobytem venku. Důležité je věnovat dostatečnou pozornost spíše „obyčejným“ úkonům, jako je podpora soběstačnosti při hygieně, včetně režimové podpory kontinence, samostatné oblékání, podpora soběstačnosti při jídle, stolování, pomoc při prostírání a úpravě stolu, příprava kávy, umytí hrnečku, uklizení drobného nádobí na jeho místo a podobně.

Tyto a další běžné každodenní činnosti vytvářejí rámec normálního dne, oporu, rituál a pocit jistoty.

Dopolední program – aktivizační postupy (nefarmakologické postupy):

- Trénink paměti (3 klienti ve skupině) společně s aktivizačním pracovníkem
- Reminiscence Práce se vzpomínkami, osobní historií a biografii uživatelů –individuální terapie pro 1 klienta nebo skupinová pro 3 klienty
- Rehabilitační cvičení (skupinové nebo individuální), provádí fyzioterapeut, je zaměřena především na prevenci. Cílem je udržet stávající mobilitu klientů na takové úrovni, která umožňuje jejich maximální soběstačnost a samostatnost

- Ergoterapie –pracovní terapie (skupinová terapie pro 6 klientů) zaměřená na podporu jemné a hrubé motoriky klientů, trénink paměti, podporu komunikaci a adaptačního procesu klientů. Mezi nejčastější aktivity patří malování, vaření, vyšívání

Odpolední program-nefarmakologické postupy:

- Stěžejní odpolední činností je skupinové kondiční cvičení, nácvik a trénink chůze a edukace klientů zaměřená na volbu vhodné tělesné aktivity s ohledem na diagnózu klienta. Vhodné pro 6 klientů ve skupině.
- Pobyť venku – v zahradě
- Canisterapie –skupinová terapie pro klienty (psi, králík) provádí pracovník v sociálních službách nebo dobrovolník
- Muzikoterapie –přízpůsobená klientům. (hudební nástroje klavír, kytara, zpěv.)
- Ergoterapie –pracovní terapie (skupinová terapie pro 6 klientů) zaměřená na podporu jemné a hrubé motoriky klientů, trénink paměti, podporu komunikaci a adaptačního procesu klientů. Mezi nejčastější aktivity patří malování, vaření, vyšívání atd.
- Aromaterapie (skupinová 3 klienti nebo individuální) napomáhá v adaptačním procesu klienta, a to zejména v přízpůsobení na nové prostředí a ke komunikaci s personálem. Vhodné v odpoledních hodinách pro celkové zklidnění klienta.
- Vzdělávání a kultura je vhodné zajištění v odpoledních hodinách s možností pořádání kulturních akcí přímo v domově.
- Noční odpočinek dle individuálních potřeb klienta.

1.8 INDIVIDUÁLNÍ PLÁNY POSKYTOVÁNÍ PÉČE

Koncesionář bude vypracovávat individuální ošetrovatelské plány, které budou kromě základních osobních údajů obsahovat:

- Evidenci záznamů a hodnocení ošetrovatelského plánu, jež umožní sledování průběhu realizované péče
- Vedení odborné dokumentace (včetně diagnóz, léků a ošetřujících lékařů) se záznamy o průběhu péče jednotlivými pracovníky

Zadavatel má právo provádět namátkové kontroly těchto individuálních plánů poskytované péče a výpočtů vyúčtování za Umístěné uživatele.

Koncesionář se zavazuje poskytovat sociální a zdravotní služby formou Individuálního plánování průběhu služby, která je poskytována na základě osobních cílů a přání klienta. Individuální plánování probíhá v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách a začíná uzavřením smlouvy o poskytování sociální služby v Domově seniorů. Individuální plánování probíhá společně s klientem a vychází z jeho možností a schopností tak, aby bylo podporou a směřovalo v maximální možné míře k uspokojování jeho potřeb. Je to proces, který je zaměřen na pocity, přednosti, zájmy a možnosti klienta, nikoliv na jeho omezení.

Klient a pracovník jsou rovnocennými partnery. Účelem individuálního plánování je zlepšení kvality života klienta, uspokojení jeho vlastních potřeb a dosahování přání a cílů tím způsobem, aby byly využity zdroje a možnosti na straně klienta a zdroje a možnosti na straně organizace. Zájmem služby v celém procesu plánování a poskytování služby je i maximální možná spolupráce s rodinou klienta. Individuální plánování služby napomáhá klientovi mít přehled o službě, která je mu poskytována a vede ke zpětné vazbě, kontrole a zkvalitňování poskytování služby.

Koncesionář se zavazuje poskytovat zdravotní péči prostřednictvím vlastního personálu:

- Všeobecná sestra v sociálních službách, která pracuje metodou ošetřovatelského procesu (pracovní metoda, která má za cíl prevenci, odstranění nebo zmírnění problémů v oblasti potřeb nemocného).
- Zhodnocení individuálních potřeb klienta-sestra zhodnotí bio-psycho-sociální potřeby klientů
- Stanovení ošetřovatelských problémů-sestra stanoví na základě zhodnocení bio-psycho-sociální potřeb aktuální a potencionální problémy u klientů, které pojmenuje ošetřovatelskou diagnózou
- Plánování péče-na základě zjištěných ošetřovatelských diagnóz stanoví cíl péče, ošetřovatelské intervence vztahující se k ošetřovatelské diagnóze
- Realizace péče-sestra stanoví úkoly pro jednotlivé členy ošetřovatelského týmu a přebírá odpovědnost za kontrolní činnost a plnění jednotlivých ošetřovatelských intervencí úkoly
- Vyhodnocování efektivity péče-sestra denně hodnotí splnění naplánovaných ošetřovatelských intervencí spolu s klientem, v případě zlepšení nebo zhoršení zdravotního stavu se ošetřovatelský plán mění dle potřeb klienta a jeho zdravotního stavu

1.9 DOPLŇKOVÉ SLUŽBY

Jiné nežli výše uvedené Základní služby, zejména doprovod a doprava Uživatelům a další služby navazující na Základní Služby (dále jen „Doplňkové Služby“), nejsou zahrnuty ve Služebním ani v základním příjmu od Uživatelů.

Koncesionář může tyto Služby Uživatelům nabídnout, přičemž úhradu za tyto Služby ponese Uživatel na svůj účet.

Koncesionář se zavazuje zajistit doplňkové služby (fakultativní služby) pro Uživatele ve spolupráce s externími dodavateli a to:

- Kadeřnictví, pedikúra, manikúra
- Zajištění kompenzačních pomůcek a léčiv
- Zajištění doprovodu na kulturně společenské akce dle přání klienta
- Zajištění nadstandardní zdravotní péče (masáže, fyzioterapie...)
- Zajištění právního poradenství

Princip rovnosti:

Koncesionář deklaruje rovný přístup zacházení u komerčních a nekomerčních klientů při poskytování sociálních a zdravotních služeb, který je zakotven v Zákoně o sociálních a vydané vyhlášky (Příloha č. 2 vyhlášky č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách) tedy ve Standardech kvality. Jmenovitě bude tento závazek zdůrazněn ve SQ č.5 Individuální plánování průběhu sociální služby, dále rovný přístup zabezpečuje SQ č. 2 Ochrana práv osob, kde jsou zabezpečeny veškerá práva rovnosti: Práva všech uživatelů sociální služby vychází z Listiny základních práv a svobod a dalších právních norem ČR. Zařízení plně respektuje ve své činnosti základní lidská práva svých obyvatel – uživatelů služeb sociální péče. Ochrana práv uživatelů služeb sociální péče je a musí být v naší činnosti vůdčím principem a měřítkem jejich kvality. Základní lidská práva člověku přináležejí nezávisle na jakýchkoliv skutečnostech.

Koncesionář se zavazuje dodržovat tyto základní lidská práva obyvatel:

Zařízení bude specifickým zařízením společného ubytování a společného soužití obyvatel s různými typy a druhy neduhů, a to jak zdravotních, psychických, tak osobních, rodinných, sociálních apod. Z této rozmanitosti individualit obyvatel budeme vycházet a jednoznačně dbát na ochranu jejich práv, kterých je díky této rozmanitosti celá řada:

- právo obdržet stravu
- právo žít v bezpečném a čistém prostředí
- právo na poskytování sociální služby
- právo na poskytování ošetrovatelské služby
- právo přijímat návštěvy
- právo na ochranu osobních údajů
- právo opustit zařízení
- právo na vyjádření svých názorů
- právo na podání stížnosti, žádosti, připomínky
- právo zacházet se svým časem
- právo na soukromí
- právo na svobodu pohybu

Ochrana práv našich obyvatel je velmi důležitým a citlivým prvkem v činnosti zaměstnanců. Důležitým a citlivým zejména ve vztahu k aktuálnímu zdravotnímu stavu obyvatel, k aktuálnímu psychickému stavu a zejména ve vztahu k vlastní bezpečnosti obyvatel.

Zachování principů rovnosti slouží zejména SQ, které jsou povinností pro každou registrovanou službu, které budou vypracovány a „ušité na míru“ na domov pro seniory. Nelze tedy dle Zákona o sociálních službách zvyhodňovat klienty komerční a nekomerční, pokud je sociální služba řádně registrována. Dále budou vypracovány Metodické pokyny jako doprovodné dokumenty ke SQ, kde budou principy rovnosti více zdůrazněné (jako např.: Střet zájmů, Etický kodex zaměstnanců, Stížnosti, Pracovní smlouva, Náplň práce zaměstnance apod.).

Služby budou určeny této cílové skupině:

Domov pro seniory bude zaměřen na poskytování služeb pro seniory, kteří se ocitli v nepříznivé životní situaci pro svou sníženou soběstačnost z důvodu věku či zdravotního postižení a zároveň o poskytování těchto služeb požádali. Služby jsou určeny a poskytovány mobilním a imobilním seniorům, a to formou celoročního pobytu v rozsahu 24 hodin denně.

Principy poskytování služby – principy rovnosti:

- Přizpůsobování služby potřebám klientů – individuální plánování
- Respektování práv klientů
- Zapojení klientů do rozhodování o způsobu poskytování služby – individuální
- Plánování služby
- Spolupráce s rodinou klienta
- Neutrannost a diskrétnost
- Podpora společenských kontaktů klienta
- Otevřenost zařízení vůči veřejnosti
- Odbornost pracovníků
- Soustavné prohlubování vzdělání pracovníků
- Týmová spolupráce, multidisciplinární přístup ke klientům
- Zajištění pocitu bezpečí, zázemí a sounáležitosti
- Respektování soukromí a partnerských vztahů
- Práce s rizikem, jeho vyhodnocování

Sociální pobytové služby budou určeny především klientům, kteří mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, a jejich situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby a to klientům, kteří jsou příjemci příspěvku na péči, který určuje míru disability klienta. V rámci jednání s potencionálním uživatelem) bude přihlédnuto k míře disability klienty, kterou posoudí sociální pracovník a

multidisciplinární tým formou sociálního šetření u žadatele v jeho přirozeném prostředí nebo v zdravotnickém zařízení.

Prostředky k dosažení cíle:

- Zařízení podporuje zájem klientů o společenské kontakty
- Zařízení zajišťuje zprostředkování dostupnosti dalších služeb a kontaktů
- Zařízení vytváří podmínky pro zachování soukromí klientů
- Zařízení udržuje bydlení klientů bezpečné a na dobré technické a estetické úrovni
- Zařízení podporuje zájem klientů o aktivně trávený čas
- Zařízení podporuje zájem klientů o udržení samostatnosti v péči o vlastní osobu
- Zařízení podporuje zájem klientů o rozvoj jejich soběstačnosti
- Zařízení zajišťuje individuální plánování způsobu poskytování služeb
- Zařízení zajišťuje péči o zaměstnance (vzdělávání a výcvik, pomoc odborníků)

2. Služby FM

Druhy Služby	Základní Služba	Požadavky na Služby
Služby FM	Služba oprav a údržby Zařízení a Mobiliáře Zadavatele	2.1
	Služba údržby technických zařízení	2.2
	Služba údržby životního cyklu Budovy	2.3
	Evidence a i inventarizace Majetku	2.4
	Venkovní úklid a zeleň	2.5
	Opravy Majetku, obnova vybavení	2.6
	Energetika	2.7
Monitorovací služba		2.8

2.1 SLUŽBA OPRAV A ÚDRŽBY ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE ZADAVATELE

Opravami a údržbou Zařízení a Mobiliáře ve smyslu těchto Požadavků na Služby se rozumí zejména:

- Odstranění Drobných **Závad**, které **neohrožují** provoz Zařízení (např. nefunkční zářivka v prostoru chodby) **do 10 tis. Kč** bez DPH **nákladů** jednotlivě, přičemž Drobné Závady opravuje Koncesionář automaticky a tyto jsou hrazeny v rámci Služebného za FM
- **Závady neohrožující provoz** s nákladem **nad 10 tis. Kč** bez DPH jednotlivě, budou Koncesionářem nahlášeny Zadavateli, který musí do 7 kalendářních dní rozhodnout o opravě (pověří Koncesionáře nebo vypíše výběrové řízení). Jestliže Zadavatel do 7 kalendářních dní nerozhodne o tom, jak přistoupí ke způsobu opravy Závady, má Koncesionář právo **po oznámení** Zadavateli začít Závadu odstraňovat sám a následně si tyto náklady na odstranění Závady nechat proplatit Zadavatelem.
- **Závady ohrožující provoz** (např. prasklé vodovodní potrubí v zimním období, nefunkční systém EPS apod.) **do** předpokládané výše nákladů **100 tis. Kč** bez DPH budou odstraněny Koncesionářem neprodleně a následně proplaceny v plné výši Zadavatelem
- **Závady ohrožující provoz nad** předpokládanou výši nákladů **100 tis. Kč** bez DPH budou neprodleně po zjištění ohlášeny Zadavateli, který musí co nejdříve rozhodnout o opravě (pověří opravou Koncesionáře, vypíše výběrové řízení) a zároveň svým souhlasem umožnit Koncesionáři učinit minimální opatření ke zmírnění dopadů závady. Jestliže Zadavatel do 7 kalendářních dní nerozhodne o tom, jak přistoupí ke způsobu opravy Závady ohrožující provoz, má Koncesionář právo **po oznámení** Zadavateli začít Závadu odstraňovat sám a následně si tyto náklady na odstranění Závady nechat proplatit Zadavatelem.

Závady	Jednotkové náklady (bez DPH)	O opravě rozhoduje (a koná)	Úhrada opravy	Ochranný mechanismus
Neohrožující provoz	Do 10 tis. Kč bez DPH	Koncesionář automaticky	Ze Služebného na FM	-
	Nad 10 tis. Kč bez DPH	Zadavatel	Zadavatel	7 denní lhůta
Ohrožující provoz	Do 100 tis. bez DPH Kč	Koncesionář automaticky	Zadavatel	-
	Nad 100 tis. Kč bez DPH	Zadavatel	Zadavatel	7 denní lhůta

2.2 SLUŽBA ÚDRŽBY TECHNICKÝCH ZAŘÍZENÍ

Základní činnosti:

- Úplné zajištění obsluhy, provozu, údržby, kontroly a oprav integrovaných technických zařízení budov a technologických celků s důrazem na optimální využití odebíraných energií dle projektovaných parametrů, platných předpisů
- Zajištění dálkového sledování provozních stavů objektu a nepřetržitě havarijní služby
- Úprava nastavení parametrů výstupů technologických zařízení dle požadavků Uživatelů s důrazem na optimální využití odebíraných energií
- Provádění kontrolní činnosti stavební části Budovy a plánované kontrolní a údržbové činnosti technologických zařízení předepsané jednotlivými dodavateli technologických zařízení v souladu s platnými českými či evropskými normami
- Provádění zápisů o provedené kontrole nebo zkoušce do dokumentace předepsané ČSN, zákonem nebo výrobcem zařízení,
- Provádění revizí, odborných technických a servisních prohlídek a servisních prací požadovaných výrobcem zařízení nebo platnými předpisy v jejich předepsaném termínu včetně provádění revizí pohyblivých elektrických přívodů
- Zajištění funkce dozorce výtahů a vyprošťování osob z výtahů včetně pravidelných kontrol dle zaškolení výrobcem a dle ČSN
- Opravy či výměny součástí a koncových prvků TZB.
- Další činnosti související se zabezpečením provozu budov:
- Kontrola a aktualizace provozních řádů technologických zařízení
- Zpracování ročního plánu kontrol a údržbové činnosti technologických zařízení předepsaných jednotlivými výrobci technologických zařízení, platnými normami, a to potřebným počtem odborně způsobilých pracovníků
- Vedení a aktualizaci evidence všech informací týkajících se daných objektů, včetně prováděcí dokumentace stavby, domovního řádu, havarijního řádu objektů, specifikace úklidových prací, evakuačního řádu, řádu ohlašování požáru, požární knihy, plán revizí a provozní knihy, evidence požadavků uživatelů, manuálů k provozu a údržbě, plánů údržby a výměny zařízení, záručních listů atp.
- Zpracování statistik týkajících se emisí a odpadů dle platné legislativy a pokynů
- Správa orientačního a informačního systému Zařízení
- V mimopracovní době personálu zajišťujícího Služby jsou aktivována taková režimová opatření, aby bylo zajištěno včasné řešení havarijních stavů (pohotovostní dispečink Koncesionáře, pohotovostní havarijní četa).

Zajištění **funkčnosti** technických zařízení:

- **Funkční a v provozu jsou strojovny:**
 - vzduchotechniky (dále jen „VZT“)
 - klimatizačních jednotek
 - stabilního hasícího zařízení (dále jen „SHZ“)
 - dieselagregátu
 - kotelny včetně rozvodů
 - systémů požární ochrany
 - systému „sestra, pacient“
- Je zajištěna obsluha technologií vyžadujících měření a regulací (MaR) a elektronických požárních systémů (EPS)
- Výtahy zajištění funkčnosti a v provozu
- Funkční jsou vrata, pojezdové dveře, dveře, okna
- Funkční čidla, hlásiče, vypínače, signalizace
- Funkční dodávky operátorů médií:
 - internetu
 - telefonu
- Komunikačních systémů s Uživatelem a provozního rozhlasu
- Nouzového osvětlení
- A další zařízení v objektu....

Zajišťování platnosti **revizí** dle příslušných norem a zařizování předepsaných kontrol, zkoušek a revizí všech technických zařízení a zajištění nápravy nedostatků, z nich vyplývajících. Jedná se zejména o zařízení:

- elektrorozvodů (dále jen „EL“), hromosvodů, výtahů
- stabilního hasícího zařízení (SHZ), požárních rozvodů, hydrantů a hasících přístrojů, protipožárního alarmu,
- rozvodů VZT včetně strojovny, klimatizace
- mechanismů garážových vrat včetně ovládání
- dieselagregátu
- tlakových nádob
- kotelny
- elektricky otevíravých dveří

2.3 SLUŽBA ÚDRŽBY ŽIVOTNÍHO CYKLU BUDOVY

- Provádění Údržby a Drobných oprav v souladu se Smlouvou.

2.4 EVIDENCE A INVENTARIZACE MAJETKU

Základní činnosti:

- Vedení evidence Majetku, tj. zajištění označení Majetku čárovým kódem (nebo čipem), převody Majetku v evidenci, příprava podkladů o Majetku a vyřazení, vedení a údržba evidence seznamů Majetku
- Pravidelná evidence hmotného Majetku (HM) a drobného hmotného Majetku (DHM) a zajištění její průběžné aktualizace
- Kontrola čárového kódu Majetku při každém pohybu s Majetkem, řešení případných nedostatků v označení Majetku

- Provedení pasportizace a inventarizace při uvedení Zařízení do provozu, 1krát ročně inventarizace veškerého DHM a HM v Zařízení (tj. ve vlastnictví Zadavatele) a vždy před Dnem Skončení
- Údržba lokálních seznamů Majetku
- Roční uzávěrky evidence Majetku
- Zajištění centrálních objednávek nového Majetku
- Archivace všech dokumentů, které jsou pro výkon služby nutné (dodací listy, revizní zprávy, zkušební provoz dle povahy Majetku)
- Periodická kontrola stavu veškerého evidovaného Majetku
- Řešení inventarizačních rozdílů Majetku
- Odpisy Majetku
- Přijímání nových požadavků na Majetek prostřednictvím Helpdesku
- Odvoz ekologicky škodlivého Majetku na ekologickou skládku a ekologicky nezávadného Majetku na obyčejnou skládku
- Zabezpečení logistiky na odvoz likvidovaného Majetku a zajištění jeho likvidace

2.5 VENKOVNÍ ÚKLID A ZELEŇ

Základní činnosti:

- Zajištění pravidelného úklidu a údržby venkovních ploch včetně údržby zeleně na Pozemku a péče o ni způsobilými pracovníky v souladu s požadovanou kvalitou, ochranou zdraví, bezpečnostními a hygienickými předpisy a provozními specifiky jednotlivých objektů s četností prací uvedených ve standardech úklidů
- Zajištění zimních úklidů sněhu a posypu s reakční dobou do 2 hodin po spadu. V případě trvalého sněžení zajištění pravidelného úklidu sněhu a posypu s respektováním specifik objektů.
- Zajištění preventivní a operativní deratizace, dezinfekce a dezinsekce dle platných hygienických předpisů
- Zajištění svozu a třídění odpadu v součinnosti se službou odpadové hospodářství
- Zajištění veškerého vybavení a Spotřebního materiálu nutného k řádnému zajištění této Služby
- Pravidelné zajištění údržby a obnovy interiérové a exteriérové zeleně způsobilými pracovníky v souladu s požadovanou kvalitou, ochranou zdraví, bezpečnostními a hygienickými předpisy a provozními specifiky jednotlivých objektů s četností prací uvedených ve standardech správy zeleně

Četnost úklidů - Chodníky a komunikace		
	Četnost	Činnost
Chodníky, komunikace	denně	vyprázdnění nádob na odpady a popelníků včetně doplnění mikrotenových sáčků do odpadkových nádob ve společných prostorách, přesun odpadu na určené místo
		sběr odpadků, nedopalků cigaret apod.
		lokální zametení / mytí znečištěných ploch
	1x 14 dní	kompletní strojní či ruční zametení
		mytí venkovních prvků drobné architektury (lavičky, odpadkové koše, zábradlí, sochy a dekorativní předměty apod.)
		vymývání popelníků a odpadkových nádob desinfekčním roztokem
	1x 6 měsíců	Mytí venkovních osvětlovacích těles

2.6 OPRAVY MAJETKU, OBNOVA VYBAVENÍ

- Zajištění veškerých oprav a údržby movitého Majetku
- Zajištění pravidelné obměny vybavení (movitého Majetku) prostorů domu seniorů a venkovních ploch

2.7 ENERGETIKA

Základní činnosti:

- Komplexní zajištění energetických služeb a dodávek veškerých médií, mezi které patří zejména nákup a řízení dodávek elektřiny, tepla, plynu a vody
- Sjednávání odběrových diagramů / tolerancí spotřeb médií s dodavateli
- Kontrola dodržování odběrových diagramů
- Sledování odečtu činné a jalové energie u velkoodběrů
- Sledování předepsaných periodických maxim odběru el. energie
- Sledování regulačního stupně
- Optimalizace parametrů dodávek, provádění pravidelného tržního srovnání

Další činnosti:

- Zpracování měsíčních výkazů a diagramů o spotřebě energií a médií
- Provádění hlavních a podružných odečtů všech médií včetně velkoodběrů (i dle příslušných nájemních smluv) v periodě předepsané smluvním vztahem s dodavatelem médií
- Zpracování podkladů pro rozúčtování nákladů za odběr médií pro jednotlivé odběry a nájemce
- Kontrola fakturačních údajů měřidel ve vztahu k minulé fakturaci, měření a vyhodnocení spotřeby všech energií (plyn, elektřina, vodné, stočné apod.) a rozpočítání jednotlivým nájemcům.
- Řízení provozu objektů dle vyhlášených energetických stupňů provozního řádu objektů (dodržování místního provozního řádu ve vztahu k uzavřeným smlouvám na odběr energií)
- Vyhodnocení dopadu změny technologického vybavení objektu či jeho obsazenosti na energetickou náročnost vč. návrhu na úpravu podmínek odběru
- Zajištění podkladů pro energetické audity

2.8 MONITOROVACÍ SLUŽBA

Koncesionář zajistí monitorovací službu, jejímž výstupem bude Deník Služeb a pravidelné Měsíční a Roční provozní zprávy, které budou předávány Zadavateli jako podklad pro výpočet Služebného.

Měsíční provozní zpráva bude obsahovat evidenci zahrnující:

- **Statistiku využití kapacit** Zařízení v rozlišení kapacit rezervovaných Zadavatelem a ostatních kapacit Zařízení a
- **Manažerské shrnutí za Umístěné uživatele** – přehledné zobrazení statistických a ekonomických informací (v tabulkách a grafech), které budou obsahovat Předpis s výpočtem měsíčního, případně ročního vyúčtování za rezervovanou kapacitu

Roční provozní zpráva bude kromě dvou výše uvedených bodů obsahovat:

- Vyúčtování skutečných výnosů na Umístěné klienty oproti Měsíčním provozním zprávám
- Údaje o Uživatelích Zařízení v rozlišení obou kategorií – Umístění uživatelé a ostatní Klienti:
 - Jejich průměrný počet za rok a stav ke konci období
 - Druh poskytované služby (zahrnující veškeré služby poskytované v Zařízení: DS, DZR, případně další jako odlehčovací služby, stacionáře apod.)
 - Roční výše úhrad (ubytování, stravování, fakultativní služby)
 - Roční výše příspěvků na péči a jejich struktura dle PnP
 - Roční výše plateb zdravotních pojišťoven
 - Celková roční výše dotací
 - Příp. výše darů a grantů za rok
- Evidenci žadatelů o pobyt v Zařízení včetně odmítnutých žadatelů
- Roční výstup o změnách v evidovaném majetku Zadavatele (pořízení nových prvků, či vyřazení prvků Mobilizaře) a Zpráva o fyzické inventarizaci evidovaného majetku Zadavatele jedenkrát za pět let a vždy před Dnem Skončení.
- Účetní závěrku
- Souhrnnou zprávu o Závadách a revizích Zařízení dle Deníku Služeb za daný rok včetně přehledu ročních oprav a údržby Zařízení nad rámec definovaných Služeb FM
- Případně také zprávu o provedené inspekci poskytování sociálních služeb a její výsledek, event. výsledky dalších inspekcí či kontrol

Roční provozní zpráva bude připravována vždy ke stejnému datu daného roku a předkládána Zadavateli do dvou měsíců od tohoto data.

Součástí monitorovací služby je povinnost Koncesionáře vést **Deník Služeb**. Zápisy do Deníku Služeb musí obsahovat základní údaje, sloužící k následné identifikaci událostí, tj. datum, čas zápisu, popis stavu (bez Závad/popis Závady, provedené kroky atd.), způsob nápravy, poznámka a podpis zapisujícího. Do Deníku Služeb se zapisují veškeré údaje, související s provozem (havárie, opravy, údržba, kontroly, revize apod.) Zařízení, provedení pravidelných nebo náhodných kontrol, nahlášené nebo zjištěné Závady a čas jejich skutečného odstranění, záznam o provedených revizích, opravách, záznamy o mimořádných událostech apod.). Záznamy do Deníku Služeb se zapisují průběžně, odkazy na související zápisy se zapisují do poznámky (např.: do poznámky záznamu o Závadě se zapíše odkaz na záznam o odstranění Závady).

Do Deníku Služeb se dále zapisuje zejména:

- Datum a čas zjištění Závady/nápravy,
- Popis zjištěné/nahlášené Závady

- Provedení pravidelných úkonů Koncesionáře (kontroly, údržba apod.)

Zápis provádí Pracovník Koncesionáře na základě vlastních zjištění či na základě upozornění Zadavatele.

Zadavatel má právo provádět namátkové kontroly, kontrolovat úplnost a správnost zápisu v Deníku Služeb (zda se shodují s nahlášeným stavem) a pravdivost záznamů o nápravě. Má právo do Deníku Služeb zapisovat.

Všechny záznamy výkonu Služeb, oprav a údržby a zpětné vazby od Uživatelů **budou** Koncesionářem **uschovávány** po celou dobu provozu Zařízení a v Den Skončení předány Zadavateli. Tato povinnost nevyklučuje možnost na základě dohody se Zadavatelem v budoucnu limitovat rozsah potřebné archivace.

Předpokládá se, že **všechny ostatní služby FM**, které nejsou v této příloze explicitně vyjmenovány, **Koncesionář vykonává na své vlastní náklady**, tzn. že nejsou hrazeny ze Služebného na FM a nejsou předmětem monitoringu.

3. Mobiliář Koncesionáře

Dovybavení pokojů včetně koupelen

Popis	Počet kusů
držák na toaletní papír	58
tyče na ručníky	110
zrcadlo do koupelny	57
stolička do koupelny	58
záclony, závěsy	70

Dovybavení ostatních prostor

Popis	Počet kusů
držák na toaletní papír	13
tyče na ručníky	31
umyvadlo 5.30 masáž, 5.28 koupelna masáž, 3.52 umývárna, 2.52 kadeřník	5
WC 5.28 koupelna masáž, 3.52 umývárna	2
sprcha 5.28 koupelna masáž	1
lavice 5.29 šatna masáž	1
masážní lůžko 5.30 masáž	1
vybavení čajových kuchyněk – nábytek, dřez, spotřebiče (rychlouvarná konvice, lednice) - místnosti 4.36, 3.36, 2.36	3
stoly do společenských místností 4.36, 3.36, 2.36	20
židle do společenských místností 4.36, 3.36, 2.36	60
křesla do společenských místností 4.36, 3.36, 2.36	15
vybavení šaten 3.51 a 2.51 skříňkami a lavicemi	2
vybavení místnosti kadeřníka 2.52	1

vybavení kuchyně 1.32, 1.33, 1.26, 1.21 kuchyňským vybavením a nábytkem pro plnohodnotné vaření	1
shrnovací stěna mezi 1.55 zázemí pro provoz a 1.56 jídelna	1
kancelářský nábytek do 1.04, 1.06, 1.07	3
ložní prádlo (polštář a deka)	150
povlečení + prostěradla	220
nádobí do kuchyně (různé gastro nádoby, termosy, kuchyňské vybavení, hrnce) - celek	1
spotřební nádobí pro klienty a personál (miska na polévku, talíř, malý talíř, hrnek, příbor)	200
PC + software (průměr) + tiskárny	8
software na vyúčtování služeb (+měsíční údržbou software)	1
účetní software + mzdový software	1
velká kopírka	1

**PŘÍLOHA Č. 4
HARMONOGRAM**

Jednotlivé kroky před otevřením Zařízení	Termín
Předpokládaný podpis Smlouvy a předání Zařízení včetně Mobiliáře Zadavatele	20. 12. 2018
Dodání a instalace Mobiliáře Koncesionáře	3. 3. 2019
Získání veškerých povolení nezbytných pro zahájení provozu zařízení a poskytování Služeb dle Smlouvy	21. 3. 2019
Plánované otevření	1. 4. 2019

PŘÍLOHA Č. 5 PLATEBNÍ MECHANISMUS

Pojmy definované v textu Smlouvy a/nebo v příloze č. 1 (Definice) mají význam tam uvedený i pro účely této přílohy. Pojmy definované v této příloze mají zde uvedený význam pouze pro účely této přílohy.

1 SLUŽEBNÉ

Služebné jakožto pravidelná platba Zadavatele Koncesionáři za každý kalendářní měsíc ode Dne Otevření je jedinou platbou Zadavatele Koncesionáři po Koncesní Dobu, nestanoví-li Smlouva jinak. Služebné bude Zadavatel hradit za Rezervovaná lůžka a za Služby FM. Zadavatel je povinen hradit Koncesionáři Služebné za kalendářní měsíc ve výši, na kterou vznikne Koncesionáři nárok a která bude určena dle této přílohy (dále jen **Měsíční Služebné**).

2 STRUKTURA SLUŽEBNÉHO

Služebné se skládá ze dvou částí:

- **Služebné za Rezervovaná lůžka** (variabilní složka) – část Služebného definovaná na základě požadavků Zadavatele na počet lůžek (tedy na základě počtu Rezervovaných lůžek), představuje rozdíl vysoutěžené ceny lůžka za měsíc a skutečných výnosů; a
- **Služebné za FM** (fixní složka) – část Služebného za poskytování Služeb FM dle přílohy č. 2. Požadavky na Služby, jehož hodnota je dána výší vysoutěžené ceny za Služby FM.

3 VÝPOČET MĚSÍČNÍHO SLUŽEBNÉHO

Výpočet Měsíčního Služebného proběhne podle vzorce:

$$MS = S_{RL} + S_{FM} - P$$

Kde:

MS je výše Měsíčního Služebného;

S_{RL} je měsíční výše Služebného za Rezervovaná lůžka;

S_{FM} je měsíční výše Služebného za FM dle vysoutěžené ceny za Služby FM;

P je měsíční výše Penalizace (bod 4)

Výpočet Služebného za Rezervovaná lůžka proběhne podle vzorce:

$$S_{RL} = \sum L * (N - \sum V)$$

Kde:

- S_{RL} je měsíční výše Služebného za Rezervovaná lůžka;
- L je počet Rezervovaných lůžek (bez ohledu na to, zda dojde k jejich faktickému obsazení či nikoli);
- N je Cena lůžka za měsíc (navržená především z celkových předpokládaných nákladů Koncesionáře);
- V jsou veškeré skutečné měsíční výnosy na lůžko za Umístěného Uživatele = platby za ubytování a stravu, příspěvky na péči, příspěvky od Umístěného uživatele, jeho rodinných příslušníků či jiných osob nad rámec plateb za ubytování a stravu, platby zdravotních pojišťoven, jakékoliv veřejné dotace připadající na konkrétního Umístěného Uživatele; v případě neobsazeného lůžka budou výnosy nulové.

Zadavatel hradí Služebné za Rezervovaná lůžka i v případě jejich neobsazení. Pokud dojde ke snížení Rezervované kapacity postupem podle přílohy č. 2, Zadavatel za lůžko, které takto přestalo spadat do Rezervované kapacity (a přestalo tak být Rezervovaným lůžkem), dále Služebné neplatí.

Dojde-li ke změně počtu (navýšení nebo snížení) Rezervovaných lůžek v průběhu měsíce, vypočte se změna (přírůstek nebo úbytek) Služebného proporcionálně k počtu dní v daném konkrétním měsíci.

$$\Delta S_{RL} = N / D_M * D_{RL} - \sum V$$

Kde:

- ΔS_{RL} je změna měsíční výše Služebného za změněný počet Rezervovaných lůžek;
- N je Cena lůžka za měsíc;
- D_M je počet dní v daném konkrétním měsíci;
- D_{RL} je počet dní v daném měsíci, kdy dochází k navýšení/snížení počtu Rezervovaných lůžek;
- V jsou veškeré skutečné měsíční výnosy na lůžko za Umístěného Uživatele (viz. výše), které náleží změněnému počtu Rezervovaných lůžek

V případě navýšení počtu Rezervovaných lůžek se přírůstek přičítá k měsíční výši Služebného za Rezervovaná lůžka ($S_{RL} + \Delta S_{RL}$), v případě snížení se od měsíční výše Služebného za Rezervovaná lůžka odečítá ($S_{RL} - \Delta S_{RL}$). Jestliže dochází ke změně kapacit o více než jedno lůžko, upravují se adekvátní parametry (N , V) podle počtu navýšených nebo ponížených lůžek.

4 PENALIZACE

V případě Nedostupnosti Rezervovaných lůžek nebo nepřijetí Umístěného Uživatele na lůžko spadající do Rezervované kapacity dochází automaticky ke snížení Služebného za Rezervovaná lůžka (dále jen „**Penalizace**“). Penalizace bude vypočtena podle vzorce:

$$P = \sum [(N / D_M) * (L_N * D_N)]$$

Kde:

P je měsíční výše Penalizace;

N je Cena lůžka;

D_M je počet dní v daném konkrétním měsíci;

L_N je počet Rezervovaných lůžek v daném konkrétním měsíci Nedostupných

D_N je počet dní v daném konkrétním měsíci, kdy byla Rezervovaná lůžka Nedostupná, nebo došlo k nepřijetí Umístěného Uživatele na lůžko spadající do Rezervované kapacity

Jsou-li Rezervovaná lůžka v rámci Rezervované kapacity v daném měsíci Nedostupná po různě dlouhou dobu, vypočte se penále jako součet jednotlivých součinů Nedostupnosti.

5 ÚPRAVY SLUŽEBNÉHO

Výše Služebného může být upravena pouze na základě těchto dvou skutečností:

- Zohlednění inflačních faktorů u Služebného za Rezervované kapacity a Služebného za Facility Management
- Zohlednění zvýšených nákladů Koncesionáře v případě aplikace DPH na Pachtovné.

5.1 Zohlednění inflačních faktorů

Výše Služebného za Rezervované kapacity může být upravena pouze na základě zohlednění změny cenové hladiny a změny průměrných hrubých mezd v odvětví. Bude použita kombinace dvou vstupů:

- **Index spotřebitelských cen (CPI)** - statistika tohoto cenového indexu je zveřejňována Český Statistickým Úřadem pod kódem 7101CPI (**dále jen „Cenový index“**) a
- **Průměrná hrubá měsíční mzda na přepočtené počty zaměstnanců podle odvětví CZ-NACE: Q - Zdravotní a sociální péče** - statistika tohoto ukazatele je zveřejňována Český Statistickým Úřadem pod kódem 110030-17.

Služebné za Rezervované kapacity bude v **nákladové části** výpočtu přepočteno automaticky podle následujícího vzorce:

$$N_n = \left[N_v \times \left(\frac{C_{i_n}}{C_{i_{n-1}}} \right) \times 0,4 \right] + \left[N_v \times \left(\frac{M_{i_n}}{M_{i_{n-1}}} \right) \times 0,6 \right]$$

kde:

N_n je nová měsíční Cena lůžka;

N_v je výchozí měsíční Cena lůžka;

C_{i_n} je hodnota Cenového indexu stanovená ke Dni indexace (jak je tento pojem definován níže);

$C_{i_{n-1}}$ je hodnota Cenového indexu stanovená k předchozímu Dni indexace;

M_{i_n} je hodnota průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců podle odvětví CZ-NACE: Q - Zdravotní a sociální péče stanovená ke Dni indexace;

$M_{i_{n-1}}$ je hodnota průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců podle odvětví CZ-NACE: Q - Zdravotní a sociální péče stanovená k předchozímu Dni indexace;

Služebné za FM bude přepočteno automaticky podle následujícího vzorce:

$$S_{FM_n} = S_{FM_v} \times \left(\frac{C_{i_n}}{C_{i_{n-1}}} \right)$$

S_{FM_n} je nová měsíční výše Služebného za FM;

S_{FM_v} je výchozí měsíční výše Služebného za FM;

C_{i_n} je hodnota Cenového indexu stanovená ke Dni indexace;

$C_{i_{n-1}}$ je hodnota Cenového indexu stanovená k předchozímu Dni indexace;

Indexace bude prováděna vždy jedenkrát ročně, a to k datu 1. daného měsíce, který následuje po uplynutí 12 měsíců po Dni Otevření (v této příloze jako „**Den indexace**“).

Vstupním údajem pro výpočet Služebného za Rezervovanou kapacitu do prvního Dne indexace je vysoutěžená Cena lůžka, po prvním Dni indexace pak následně vždy poslední Cena lůžka upravená podle výše uvedených pravidel.

Výchozím Služebným za FM do prvního Dne indexace je vysoutěžená výše Služebného za FM, po prvním Dni indexace pak následně vždy poslední hodnota Služebného za FM upravená podle výše uvedených pravidel.

Indexace Služebného proběhne pouze v případě, že hodnota ukazatelů meziroční inflace a meziročního růstu průměrné hrubé měsíční mzdy v daném oboru bude větší než 0% (výchozí Služebné bude násobeno hodnotou větší než 1).

Nebude-li hodnota indexů k datu, ke kterému má proběhnout indexování, známá, posune se indexace Služebného do doby zveřejnění hodnoty tohoto indexu. Po zveřejnění indexů se provede přepočítání. Tyto indexace budou účinné od posledního Dne indexace a případný přeplatek nebo nedoplatek Zadavatele bude vyúčtován v následujícím měsíci.

Dojde-li k chybě publikovaného indexu, po zveřejnění opravy se provede přepočítání od posledního Dne indexace (ke kterému se chybně publikovaný inflační index časově vztahuje) a případný přeplatek nebo nedoplatek Zadavatele bude vyúčtován v dalším měsíci.

Budou-li v případě **mzdového** indexu zveřejněny pouze předběžné údaje, použijí se tato data. Po zveřejnění konečných údajů bude proveden přepočítání a průúčtování pouze v případě, že odchylka od předběžných údajů bude větší než 2%.

Dojde-li k podstatné změně v charakteru nebo základu výpočtu uvedených indexů nebo pokud indexy přestanou být publikovány, smluvní strany se dohodnou na alternativním způsobu, který co nejlépe vystihuje podstatu těchto indexů. V případě, že se smluvní strany nedohodnou, alternativní index určí Expert.

5.2 Zohlednění daňové povinnosti vyplývající ze zákona o DPH

V případě, že na straně Zadavatele bude aplikováno DPH na Pachtovné, bude navýšena hodnota Měsíčního Služebného o částku předmětného měsíčního DPH na Pachtovné, která převyšuje DPH ze zdanitelných plnění realizovaných Koncesionářem v daném měsíci.

Výpočet Měsíčního Služebného pak proběhne podle vzorce:

$$MS = S_{RL} + S_{FM} - P + DPH_P$$

Kde:

MS je výše Měsíčního Služebného;

S_{RL} je měsíční výše Služebného za Rezervovaná lůžka;

S_{FM} je měsíční výše Služebného za FM dle vysoutěžené ceny za Služby FM;

P je měsíční výše Penalizace (bod 4);

DPH_P je měsíční výše DPH za aktuální měsíční Pachtovné snížená o DPH ze zdanitelných plnění realizovaných Koncesionářem v daném měsíci v tom rozsahu, ve kterém byl vůči těmto plněním uplatněn odpočet DPH za měsíční Pachtovné

Kde:

$$DPH_P = P_a * dph$$

P_a je aktuální měsíční Pachtovné (upravované dle indexace - bod 7)

dph je platná sazba DPH

6 PACHTOVNÉ

Koncesionář bude měsíčně platit Zadavateli Pachtovné za užívání Zařízení a Mobiliáře Zadavatele. Výše pachtovného je stanovena v článku 25.5 Smlouvy.

V prvním roce ode Dne Otevření bude výše Pachtovného snížena na 50% uvedené roční částky Pachtovného.

7 ÚPRAVY PACHTOVNÉHO

Výše měsíčního Pachtovného může být změněna pouze na základě inflace. Pachtovné bude přepočteno automaticky podle následujícího vzorce:

$$P_n = P_p \times \left(\frac{C_{i_n}}{C_{i_{n-1}}} \right)$$

kde:

P_n je nové Pachtovné;

P_p je výchozí Pachtovné;

C_{i_n} je hodnota Cenového indexu stanovená ke Dni indexace; a

$C_{i_{n-1}}$ je hodnota Cenového indexu stanovená k předchozímu Dni indexace.

Indexace bude prováděna vždy jedenkrát ročně, a to k datu 1. daného měsíce, který následuje po uplynutí 12 měsíců po Dni Otevření, tedy ke Dni indexace.

Výchozím Pachtovným je do prvního Dne indexace roční Pachtovné uvedené v článku 25.5 Smlouvy (ve výši nabídnuté Koncesionářem v Zadávacím řízení), po prvním Dni indexace je výchozím Pachtovným vždy předchozí roční Pachtovné, přičemž v 2. roce provozu se indexuje ze 100% hodnoty ročního Pachtovného v předchozím roce, tedy bez ohledu na 50% hodnotu ročního Pachtovného v 1. roce provozu.

Použitým inflačním indexem ve výpočtu je **Index spotřebitelských cen**. Statistika tohoto indexu je zveřejňována Český Statistickým Úřadem pod kódem 7101.

Indexace Pachtovného proběhne pouze v případě, že hodnota meziroční inflace bude větší, než 0% (výchozí Pachtovné bude násobeno hodnotou větší než 1).

Dojde-li k podstatné změně v charakteru nebo základu výpočtu inflačního indexu, nebo pokud index přestane být publikován, smluvní strany se dohodnou na alternativním indexu, který co nejlépe vystihuje podstatu inflačního indexu. V případě, že se smluvní strany nedohodnou, alternativní index určí Expert.

Nebude-li hodnota inflačního indexu ke Dni indexace známá, posune se indexace Pachtovného do doby zveřejnění tohoto indexu. Okamžitě po zveřejnění indexu se provede přepočet. Tato indexace bude účinná od posledního Dne indexace a případný přeplatek nebo nedoplatek Koncesionáře bude vyúčtován v následujícím měsíci.

Dojde-li k chybě publikovaného inflačního indexu, po zveřejnění opravy se provede přepočtení od posledního Dne indexace (ke kterému se chybně publikovaný inflační index časově vztahuje) a případný přeplatek nebo nedoplatek Koncesionáře bude vyúčtován v dalším měsíci.

8 ROČNÍ VYÚČTOVÁNÍ PŘÍJMŮ NA LŮŽKA

Koncesionář nejpozději do 6 měsíců od ukončení kalendářního roku provede roční vyúčtování příjmů ze Služebního za Rezervovaná lůžka za předcházející kalendářní rok. Předmětem vyúčtování bude rozdíl mezi nárokovými příjmy za Rezervovaná lůžka vykázanými v rámci Měsíčních Služebních a skutečnými příjmy na tyto lůžka inkasovanými. Kladný, nebo záporný rozdíl bude připočten/odečten od Měsíčního Služebního v měsíci následujícím po realizaci ročního vyúčtování.

9 DAŇ Z PŘIDANÉ HODNOTY





Všechny závazky a částky podle Smlouvy jsou uvedeny / vyčísleny bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak.

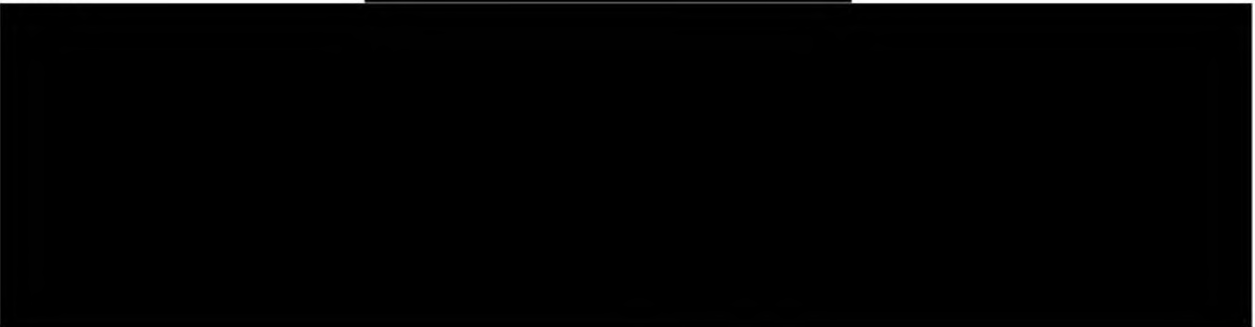
PŘÍLOHA Č. 6
PŘEHLED SUBDODAVATELŮ

Název poddodavatele:	HOCHTIEF CZ a.s.
Sídlo:	Plzeňská 16/3217, 150 00 Praha 5
Spisová značka:	B 6229 vedená u Městského soudu v Praze
IČO:	46678468
DIČ:	CZ46678468
Plnění:	Služby FM





PŘÍLOHA Č. 7
PŘEHLED ČLENŮ REALIZAČNÍHO TÝMU

1) Vedoucí zařízení





Titul, jméno a příjmení: PhDr. Monika Válková
Datum narození: 
Adresa: 
Telefon: 
Email: 






2) Vedoucí lékař Zařízení

Titul, jméno a příjmení: doc. MUDr. Daniel Hořínek, Ph.D.
Datum narození: 
Adresa: 
Telefon: 
Email: 

3) Sociální pracovník

Titul, jméno a příjmení: Mgr. Tereza Palánová
Datum narození: 
Adresa: 
Telefon: 
Email: 

4) Manažer Služeb FM

Titul, jméno a příjmení: Ing. arch. Šimon Lessenko
Datum narození: 
Adresa: 
Telefon: 
Email: simon.lessenko@hochtief.cz

PŘÍLOHA Č. 8 KOMPENZACE

1. Částka kompenzace při ukončení pro Selhání Zadavatele a při Dobrovolném ukončení ze strany Zadavatele

V případě předčasného ukončení pro Selhání Zadavatele a při Dobrovolném ukončení má Koncesionář nárok na Částku kompenzace rovnající se částce dané součtem:

- a) odstupného a/nebo dalších nákladů, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým zaměstnancům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů);
- b) Nákladů na ukončení smluv se Subdodavateli;
- c) Částky odpovídající Stanovené zůstatkové hodnotě Mobiliáře;
- d) Poplatku za předčasné skončení ve výši 200.000,- Kč za každý zbývajících měsíc Základní doby koncese;

po odečtení částek, které dluží Koncesionář Zadavateli, a Zadavatel by byl oprávněn je podle této Smlouvy započíst proti pohledávkám Koncesionáře.

2. Částka kompenzace při ukončení z důvodu Vyšší Moci

V případě předčasného skončení z důvodu Vyšší Moci má Koncesionář nárok na Částku kompenzace rovnající se částce dané součtem:

- a) odstupného a/nebo dalších nákladů, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým zaměstnancům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů);
- b) Nákladů na ukončení smluv se Subdodavateli;
- c) Částky odpovídající Stanovené zůstatkové hodnotě Mobiliáře;

po odečtení částek, které dluží Koncesionář Zadavateli, a Zadavatel by byl oprávněn je podle této Smlouvy započíst proti pohledávkám Koncesionáře.

3. Částka kompenzace při ukončení z důvodu Selhání Koncesionáře

V případě předčasného ukončení pro Selhání Koncesionáře má Koncesionář nárok na Částku kompenzace rovnající se částce dané rozdílem mezi částkou odpovídající Stanovené zůstatkové hodnotě Mobiliáře

po odečtení

- a) Částky Poplatku za předčasné skončení ve výši 1 250 000,- Kč plus 15 000 Kč za každý zbývajících měsíc Základní doby koncese (pro vyloučení pochybností, tento se nijak nedotýká případného nároku Zadavatele na náhradu škody); a
- b) částek, které dluží Koncesionář Zadavateli, a Zadavatel by byl oprávněn je podle této Smlouvy započíst proti pohledávkám Koncesionáře.

4. Společné ustanovení pro výpočet Částky kompenzace

V případě, kdy výsledkem kteréhokoli z výše uvedených výpočtů bude záporná částka, bude výše Částky kompenzace rovna nule, s výjimkou kompenzace při ukončení z důvodu Selhání Koncesionáře, kdy bude Koncesionář povinen případný rozdíl mezi Stanovenou zůstatkovou hodnotou Mobiliáře a částkami uvedenými pod písm. a) a b) výše uhradit.

Nárok Zadavatele na uhrazení částek, které dluží Koncesionář Zadavateli, a Zadavatel by byl oprávněn je podle této Smlouvy započíst proti pohledávkám Koncesionáře zaniká v rozsahu, ve kterém byl v rámci odečtu započten proti částkám, které vstupují kladným způsobem do kalkulace Částky kompenzace. Ve zbývajícím rozsahu tyto nároky Zadavatele nezanikají a Zadavatel je může vymáhat.

PŘÍLOHA Č. 9
POPIS ZAŘÍZENÍ A MOBILIÁŘE ZADAVATELE

Příloha je obsažena na samostatném datovém nosiči (CD ROM) opatřeném podpisy zástupců smluvních stran.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. David Vodrážka
Organizace, OJ:	Úřad městské části Praha 13
Sériové č. cert.:	11382110
Vydavatel cert.:	ICA Qualified 2 CA/RSA 02/2016
Datum a čas:	20.12.2018 10:09:54
Důvod:	podpis smlouvy
Místo:	

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. David Vodrážka
Organizace, OJ:	Úřad městské části Praha 13
Sériové č. cert.:	11382110
Vydavatel cert.:	ICA Qualified 2 CA/RSA 02/2016
Datum a čas:	20.12.2018 10:13:34
Důvod:	podpis doložky
Místo:	

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Petr Zeman
Organizace, OJ:	Úřad městské části Praha 13
Sériové č. cert.:	11386592
Vydavatel cert.:	ICA Qualified 2 CA/RSA 02/2016
Datum a čas:	20.12.2018 10:29:03
Důvod:	
Místo:	