**SMLOUVA O NÁJMU A ZAJIŠTĚNÍ POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB**

(dále jen jako „**Smlouva**“)

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“)

mezi

Smluvními stranami:

**Domov pro seniory Humpolec, příspěvková organizace**

IČO: 005 11 862

DIČ: není plátce DPH

se sídlem Máchova 210, 396 01 Humpolec

příspěvková organizace zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl Pr, vložka 638

zastoupená: Mgr. Petr Vaněk, ředitel

(dále jen jako „**Provozovatel DD**“)

a

**SeneCura SeniorCentrum Humpolec s.r.o.**

IČO: 053 33 059

DIČ: CZ05333059

se sídlem Batelovská 272, Telč-Štěpnice, 588 56 Telč

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 125940

zastoupená: Dita Chrastilová, jednatelka

 Markus Schwarz, jednatel

(dále jen jako „**Koncesionář**“)

(Provozovatel DD a Koncesionář společně dále jen jako „**smluvní strany**“)

**Článek 1**

**Úvodní ustanovení**

* 1. Koncesionář uzavřel s Krajem Vysočina, IČO: 708 90 749, se sídlem Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava (dále jen „**Kraj Vysočina**“) dne 1. 11. 2016 Koncesní smlouvu, ve znění jejího dodatku č. 1 ze dne 20. 5. 2019 (dále jen „**Koncesní smlouva**“), na základě které se Koncesionář zavázal zajistit přípravu, výstavbu a provoz DS a DZR v kapacitě 203 – 220 lůžek dlouhodobé péče, a to za podmínek v Koncesní smlouvě blíže uvedených.

Smluvní strany prohlašují, že obsah Koncesní smlouvy je jim znám, když Koncesní smlouvu měly obě smluvní strany k dispozici před uzavřením této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly na tom, že pojmy užívané v Koncesní smlouvě začínající velkým písmenem jsou používány i v rámci této Smlouvy, přičemž tyto pojmy mají dle vůle smluvních stran shodný význam jako v Koncesní smlouvě, není-li v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak.

* 1. Provozovatel DD je příspěvkovou organizací, jejímž zřizovatelem je Kraj Vysočina. Provozovatel DD má registrovány pobytové služby „Domovy pro seniory“, „Domovy se zvláštním režimem“ a „Odlehčovací služby“, přičemž užívá a provozuje (včetně poskytování sociálních služeb) Domov pro seniory Humpolec. Domov pro seniory Humpolec je provozován v nemovitých věcech ve vlastnictví Kraje Vysočina, a to v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická, když Provozovateli DD byly svěřeny tyto nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, od Kraje Vysočina do správy k jeho vlastnímu hospodářskému využití na základě zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Provozovatel DD má užívat a provozovat (včetně poskytování sociálních služeb) Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická do Dne Otevření.
	2. Provozovateli DD byly na základě zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů do správy k jeho vlastnímu hospodářskému využití od Kraje Vysočina svěřeny rovněž movité věci, jejichž bližší specifikace bude uvedena v protokolu dle bodu 2.3. této Smlouvy (dále jen „**Movité věci**“). Movité věci jsou určeny rovněž pro provoz Domova pro seniory Humpolec.
	3. Den plánovaného Otevření dle Koncesní smlouvy připadá na den 1. 1. 2022. Smluvní strany předpokládaly, že Den Otevření podle Koncesní smlouvy nastane rovněž k 1. 1. 2022 a že tak Koncesionář zahájí poskytování Služeb v Novém objektu a převezme Uživatele Domova pro seniory Humpolec do Nového objektu k uvedenému dni.
	4. S ohledem na Den Plánovaného Otevření, předchozí dohodu mezi Krajem Vysočina a Koncesionářem stran Dne Otevření a skutečnost, že Provozovatel DD má užívat a provozovat (včetně poskytování sociálních služeb) Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická do Dne Otevření, Provozovatel DD, jakož i Kraj Vysočina počítají se Dnem Otevření k datu 1. 1. 2022. K tomuto datu zároveň dojde k zániku registrace Provozovatele DD k poskytování sociálních služeb.

Vzhledem k tomu, že Koncesionář aktuálně prohlásil, že s největší pravděpodobností nebude schopen zahájit poskytování Služeb v Novém objektu od 1. 1. 2022 v plném rozsahu, a to zejména s ohledem na zpoždění s Dodáním Nového objektu, a k 1. 1. 2022 tedy s největší pravděpodobností nenastane Den Otevření, pak za účelem návaznosti poskytování sociálních služeb a za účelem, aby Koncesionář zajistil po přechodnou dobu poskytování Služeb Uživatelům alespoň v  rozsahu základních činností daných druhů sociálních služeb již od 1. 1. 2022 mimo Koncesní smlouvu, dohodly se smluvní strany na tom, že Provozovatel DD poskytne Koncesionáři za tímto účelem do dočasného užívání nemovité věci, a to Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická, jakož i Movité věci (dále jen „**Předmět nájmu**“). Koncesionář aktuálně předpokládá, že Den Otevření nastane nejpozději ke dni 28. 2. 2022.

* 1. Smyslem poskytnutí Předmětu nájmu do dočasného užívání Koncesionáři je především to, aby Koncesionář od 1. 1. 2022 zajistil poskytování Služeb Uživatelům v přiměřeném rozsahu, který z materiálně technického hlediska umožňuje Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická, a to na svoji odpovědnost, vlastní náklady a byla tak zajištěna kontinuita poskytovaných sociálních služeb. Takovým rozsahem se přitom pro účely této Smlouvy rozumí rozsah, v jakém jsou předmětné sociální služby ke dni uzavření této Smlouvy Přecházejícím Uživatelům v Předmětu nájmu poskytovány Provozovatelem DD na základě Převáděných smluv.

**Článek 2**

**Předmět Smlouvy**

1. Provozovatel DDseza podmínek v této Smlouvě dále uvedených zavazuje přenechat Koncesionáři Předmět nájmu k dočasnému užívání a Koncesionář Předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit Provozovateli DD sjednané nájemné a cenu služeb spojených s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická.
2. Provozovatel DD přenechává Koncesionáři Předmět nájmu za účelem poskytování Služeb, a to v rozsahu, který z materiálně technického hlediska umožňuje Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická. Poskytování Služeb ve sjednaném rozsahu Koncesionář zajistí na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost. Koncesionář prohlašuje, že si před podpisem této Smlouvy Předmět nájmu prohlédl a podpisem této Smlouvy souhlasí, že Předmět nájmu převezme bez jakýchkoli výhrad a ve stavu k jakému se bude nacházet ke dni předání Předmětu nájmu, a to i v případě, že Předmět nájmu nebude v plném rozsahu odpovídat sjednanému účelu nájmu. Koncesionář přitom vychází z toho, že se Předmět nájmu ke dni předání bude ve všech podstatných ohledech nacházet ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření této Smlouvy, že v době mezi uzavřením této Smlouvy a dnem předání nedojde k jeho zhoršení a že se v nemovitostech tvořících Předmět nájmu nachází veškeré Movité věci a že jsou funkční s přihlédnutím k jejich stáří a jejich opotřebení a využitelné k účelům, ke kterým jsou určeny.
3. Provozovatel DD se zavazuje předat Koncesionáři Předmět nájmu nejpozději ke dni 1. 1. 2022 a Koncesionář se zavazuje Předmět nájmu do užívání převzít. O předání a převzetí Předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat předávací protokol obsahující minimálně datum předání a převzetí Předmětu nájmu, stav Předmětu nájmu, jakož i soupis Movitých věcí a stav měřidel služeb dodávaných do Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická.
4. Koncesionář prohlašuje a zavazuje se za to, že zahájí poskytování Služeb v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická v rozsahu vyplývajícím z Koncesní smlouvy, resp. v rozsahu Služeb a kvalitě přiměřeně odpovídající možnostem poskytování Služeb v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická, a to ode dne 1. 1. 2022 tak, aby byla zajištěna návaznost poskytovaných sociálních služeb v Domově pro seniory Humpolec a Uživatelům byly poskytovány ve sjednaném rozsahu Služby, a to ode dne 1. 1. 2022.
5. Koncesionář je povinen poskytovat Uživatelům Služby v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická po celou dobu trvání nájmu dle této Smlouvy, a to na svůj náklad a na svoji odpovědnost.

**Článek 3**

**Nájemné a služby spojené s užíváním**

* 1. Koncesionář se zavazuje platit Provozovateli DD za nájem Předmětu nájmu dle této Smlouvy celkové nájemné v dohodnuté výši **254 517,10 Kč** měsíčně (dále jen „**Nájemné**“), a to za každý i jen započatý měsíc trvání této Smlouvy počínaje od 1. 1. 2022.
	2. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 10. dne kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí, a to na Provozovatelem DD určený bankovní účet č.ú. **15436261/0100**, vedený u Komerční banky, a.s. Nájemné hrazené na uvedený účet dle této Smlouvy se považuje za uhrazené připsáním stanovené částky Nájemného na příslušný účet Provozovatele DD. Číslo účtu pro placení Nájemného může být Provozovatelem DD jednostranně změněno písemným oznámením Provozovatele DD, a to s účinky ode dne doručení takového písemného oznámení Koncesionáři, nebo s účinností pozdější uvedenou v takovém oznámení.

* 1. Provozovatel DD se zavazuje Koncesionáři zajišťovat následující plnění spojená s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická:
1. dodávky studené a teplé vody,
2. odvoz a odvádění odpadních vod,
3. odvoz odpadu,
4. dodávky plynu,
5. dodávky elektrické energie,
6. internet, telefon a platby související se zákonnými povinnostmi provozovatele DD – zejména služby PCO – požární hlásiče.

(dále jen „**plnění spojené s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická**“).

* 1. Koncesionář se zavazuje hradit Provozovateli DD zálohu na úhrady za plnění spojená s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická uvedené v bodu 3.3. této Smlouvy v celkové výši **361.000,- Kč** měsíčně, z toho na úhradu jednotlivých plnění připadá následující: ad a) 50.000,- Kč, ad b) 10.000,- Kč, ad c) 20.000,- Kč, ad d) 160.000,- Kč, ad e) 100.000,- Kč, ad f) 21.000,- Kč. Úhrada záloh cen plnění spojených s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická bude prováděna měsíčně společně s platbou Nájemného za podmínek v tomto článku Smlouvy výše uvedených. Koncesionář se zavazuje uhradit Provozovateli DD cenu poskytovaných služeb ve výši odpovídající cenám služeb vyúčtovaných jejich dodavateli.

Vyúčtování záloh se zavazuje Provozovatel DD zaslat Koncesionáři samostatným vyúčtováním služeb, a to do 60 dnů poté, co obdrží ode všech jednotlivých dodavatelů služeb vyúčtování za příslušné období trvání nájemního vztahu dle této Smlouvy. Pokud na základě zaplacených záloh v návaznosti na skutečně vyúčtované služby vznikne přeplatek, zavazuje se Provozovatel DD vrátit přeplatek do 30 dnů Koncesionáři. Pokud na základě zaplacených záloh v návaznosti na skutečně vyúčtované služby vznikne nedoplatek, zavazuje se Koncesionář doplatit vyúčtované služby Provozovateli DD do 30 dnů od okamžiku, kdy mu bude doručeno vyúčtování služeb ze strany Provozovatele DD.

**Článek 4**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Koncesionář bude po dobu trvání této Smlouvy na vlastní náklad a na vlastní odpovědnost udržovat Předmět nájmu tak, aby v něm i po 1. 1. 2022 mohl Uživatelům poskytovat Služby v rozsahu vyplývajícím z této Smlouvy.
2. Provozovatel DD se zavazuje umožnit Koncesionáři užívání Předmětu nájmu za účelem poskytování Služeb v souladu s účelem nájmu dle této Smlouvy. Koncesionář se zavazuje užívat Předmět nájmu v souladu s platnými právními předpisy a v souladu s péčí řádného hospodáře tak, aby na Předmětu nájmu nevznikaly škody. Koncesionář nesmí užívat Předmět nájmu k jinému než výše sjednanému účelu.
3. Koncesionář se zavazuje v rámci údržby Předmětu nájmu ve smyslu bodu 4.1 této Smlouvy zajistit zejména veškeré nezbytné revize dle platných právních předpisů, úklid Předmětu nájmu či jakékoli jiné činnosti nezbytné pro řádné poskytování Služeb na základě této Smlouvy a provoz Předmětu nájmu, a to včetně případného odstranění havarijního stavu. Smluvní strany se však dohodly na tom, že v rámci údržby není Koncesionář povinen provádět opravy či investice do Předmětu nájmu, to však vyjma nezbytných oprav a investic potřebných pro řádné poskytování Služeb na základě této Smlouvy, a to pokud cena takové opravy či investice nepřekročí v každém jednotlivém případě částku ve výši 40.000,00 Kč.
4. Koncesionář se zavazuje, že na Předmětu nájmu nebude provádět bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele DD žádné stavební ani jiné úpravy, včetně úprav či zásahů do instalací nacházejících se v Předmětu nájmu nebo s nimi souvisejících. V případě poškození nebo zničení Předmětu nájmu z jakéhokoli důvodu se Koncesionář zavazuje uvést ho do původního stavu na své náklady, není-li v této Smlouvě sjednáno jinak.
5. Koncesionář se zavazuje o nutnosti či provedení oprav či úprav na Předmětu nájmu, jakož i o jakékoli škodě na Předmětu nájmu bez zbytečného odkladu Provozovatele DD informovat.
6. Koncesionář odpovídá za škody jím způsobené na Předmětu nájmu, jakož i za škody způsobené osobami, kterým umožnil užití Předmětu nájmu a zavazuje se bez zbytečného odkladu způsobené škody odborným způsobem odstranit. Pokud Koncesionář nesplní povinnost stanovenou v tomto bodu do 15 dnů od okamžiku, kdy byl Provozovatelem DD k odstranění škody vyzván, je Provozovatel DD oprávněn odstranit škodu sám na náklady Koncesionáře. Veškeré náklady s tímto spojené se Koncesionář zavazuje Provozovateli DD uhradit neprodleně na jeho výzvu.
7. Koncesionář je oprávněn na Předmět nájmu umístit informační tabulky či reklamy informující o jeho činnosti pouze po předchozím písemném souhlasu Provozovatele DD. Provozovatel DD je oprávněn souhlas odepřít, a to i bez udání důvodů. Ustanovení § 2305 občanského zákoníku ve vztahu k fikci udělení souhlasu Provozovatele DD se nepoužije.
8. Smluvní strany se dohodly, že Koncesionář není oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetích osob bez předchozího písemného souhlasu Provozovatele DD, vyjma Uživatelů, kterým budou v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická Koncesionářem poskytovány Služby v přiměřeném rozsahu a kvalitě vyplývajícím z Koncesní smlouvy.
9. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Provozovatel DD je v průběhu trvání této Smlouvy oprávněn využívat dvě kanceláře v přízemí budovy čp. 210 v Humpolci, označené jako pracovna ředitele a dále kancelář ekonoma a mzdové účetní (dále jen „**Kanceláře**“), resp. je spoluužívat s Koncesionářem, a to zejména za účelem administrativních činností Provozovatele DD. Koncesionář se zavazuje využívání Kanceláře Provozovateli DD umožnit. Konkrétní rozsah užívání Kanceláře je vázán na vzájemnou dohodu smluvních stran, když nebude-li dohody dosaženo, pak tento rozsah závazně určí Provozovatel DD. V souvislosti s užíváním Kanceláře Provozovatelem DD nenáleží Koncesionáři žádná kompenzace, přičemž toto právo nemá vliv na výši jakýchkoli úhrad hrazených Koncesionářem dle této Smlouvy.

**Článek 5**

**Přechod zaměstnanců na Koncesionáře**

1. Smluvní strany jsou si vědomy, že postoupením smluv s Přecházejícími Uživateli z Provozovatele DD na Koncesionáře ve smyslu článku 6 této Smlouvy a s ním spojeným převzetím poskytování Služeb v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická Koncesionářem dojde k převodu činností zaměstnavatele z Provozovatele DD na Koncesionáře podle § 338 odst. 2 zákona č. 262/2006 Sb., zákoník práce, v platném znění, a v důsledku toho dojde k přechodu práv a povinností z pracovněprávních vztahů zaměstnanců Provozovatele DD na Koncesionáře (dále jen „**Přecházející Zaměstnanci**“).
2. Okamžikem přechodu Přecházejících Zaměstnanců je den 1. 1. 2022, přičemž konkrétní seznam Přecházejících Zaměstnanců je blíže specifikován v **Příloze č. 5.2** této Smlouvy.
3. Koncesionář se zavazuje plnit (sám), či zajistit plnění všech závazků z pracovněprávních vztahů vůči Přecházejícím Zaměstnancům ode dne uvedeného v bodu 5.2. této Smlouvy (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.
4. Koncesionář prohlašuje a zavazuje se za to, že se vůči Kraji Vysočina či Provozovateli DD nebude domáhat jakýchkoli nároků v souvislosti s pracovněprávními vztahy Přecházejících Zaměstnanců vzniklých od 1. 1. 2022. Koncesionář v tomto ohledu pro vyloučení pochybností prohlašuje, že se nebude vůči Kraji Vysočina domáhat v uvedeném rozsahu, tj. ve vztahu k období po 31. 12. 2021, jakýchkoli nároků vyplývajících zejména z bodu 59.5. Koncesní smlouvy. Nároky Koncesionáře vůči Kraji Vysočina i Provozovateli DD ve vztahu k období do 31. 12. 2021 (včetně i tohoto dne), včetně i těch podle bodu 59.5. Koncesní smlouvy, jsou do 31. 12. 2021 touto Smlouvou nedotčeny.
5. Koncesionář se dále zavazuje s odkazem na bod 59.7. Koncesní smlouvy, že za Konečný Seznam Zaměstnanců bude považován seznam Přecházejících Zaměstnanců ke dni 31. 12. 2021 s tím, že nebude-li ze strany Provozovatele DD nejpozději 31. 12. 2021 doložena změna, platí, že tento seznam je shodný se seznamem v příloze č. 5.2 této Smlouvy. V případě doložení změny platí jako Konečný Seznam Zaměstnanců seznam odpovídající doložené změně. Koncesionář tak prohlašuje, potvrzuje a je srozuměn s tím, že  kompenzace rozdílů mezi Prvním a Konečným Seznamem Zaměstnanců podle Koncesní smlouvy bude vypočtena podle stavu ke dni 31. 12. 2021 a nikoliv podle stavu ke Dni Otevření, když případné kompenzace nad tento rámec, která by byla jinak v souladu s Koncesní smlouvou počítána ke Dni Otevření, se Koncesionář výslovně vůči Kraji Vysočina vzdává a promíjí v tomto ohledu veškeré dluhy existující, podmíněné i budoucí.
6. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Provozovatel DD neodpovídá za to, pokud dojde u některého z Přecházejících Zaměstnanců po přechodu zaměstnanců v souladu s § 338 odst. 2 ZP k ukončení pracovního poměru. Případné ukončení pracovního poměru s některým z Přecházejících Zaměstnanců nemá vliv na povinnost Koncesionáře poskytovat Služby dle této Smlouvy. Nároky Koncesionáře vůči Provozovateli DD na náhradu újmy z případného neplatného ukončení pracovního poměru provedeného Provozovatelem DD v době před 1. 1. 2022 tím však nejsou dotčeny.
7. Provozovatel DD se zavazuje předat Koncesionáři agendu související s pracovněprávními vztahy Přecházejících Zaměstnanců v rozsahu, v jakém je její vedení vyžadováno právními předpisy. O předání a převzetí příslušných dokumentů bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol obsahující minimálně datum předání a převzetí dokumentace, a soupis předávané dokumentace.
8. Smluvní strany si zavazují v souvislosti s přechodem Přecházejících Zaměstnanců poskytnout veškerou nezbytnou součinnost. V rámci součinnosti související s přechodem Přecházejících Zaměstnanců se jinak smluvní strany zavazují postupovat ve vztahu k převodu dokumentace Zaměstnanců dle přílohy č. 11 Koncesní smlouvy obdobně.

**Článek 6**

**Přechod Přecházejících Uživatelů**

1. Provozovatel DD prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy poskytuje sociální služby v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická Přecházejícím Uživatelům, jejichž seznam je uveden v **Příloze č. 6.1** této Smlouvy.
2. Uzavřením této Smlouvy Provozovatel DD na Koncesionáře převádí ve smyslu § 1895 a násl. Občanského zákoníku veškerá svá práva a veškeré své povinnosti:
3. ze smluv o poskytnutí sociální služby domova pro seniory i domova se zvláštním režimem v domově pro seniory Humpolec mezi Provozovatelem DD jako poskytovatelem předmětné sociální služby na straně jedné a každým z Přecházejících Uživatelů na straně druhé, a
4. z dohod o přistoupení k závazku uzavřených v souvislosti se smlouvami ve smyslu předchozího odstavce a) mezi Provozovatelem DD na straně jedné a třetími osobami na straně druhé

(dále jen „**Převáděné smlouvy**“).

1. Koncesionář práva a povinnosti Provozovatele z Převáděných smluv přijímá a zavazuje se dodržovat veškeré smluvní podmínky vyplývající z Převáděných smluv.
2. Práva a povinnosti Provozovatele DD z Převáděných smluv jsou na Koncesionáře převáděna k 1. 1. 2022. Předmětem převodu jsou pouze práva a povinnosti týkající se období začínajícího 1. 1. 2022.
3. O případných změnách uzavřených smluv na poskytování sociálních služeb je Koncesionář oprávněn jednat s Uživateli až s účinky pro období ode Dne Otevření.
4. Smluvní strany postoupení práv a povinností z Převáděných smluv s Přecházejícími Uživateli oznámí Přecházejícím Uživatelům dne 1. 1. 2022 či bezodkladně poté. Jestliže některý či někteří z Přecházejících Uživatelů s postoupením práv a povinností ze smlouvy s ní/ním/nimi vysloví nesouhlas, Koncesionář za Provozovatele DD splní jeho závazky vyplývající z takové smlouvy s Přecházejícím Uživatelem a Koncesionář bude příslušnou sociální službu počínaje od 1. 1. 2022 poskytovat jako solidární dlužník Provozovatele DD a Provozovatele DD uspokojí veškeré nároky daných Přecházejících Uživatelů souvisejících s předmětnými Službami uplatněnými vůči Provozovateli DD, tj. Koncesionář v plném rozsahu odpovídá za poskytování Služeb takovým Uživatelům namísto Provozovatele DD.
5. Koncesionář prohlašuje a zavazuje se za to, že se vůči Kraji Vysočina ani vůči Provozovateli DD nebude domáhat jakýchkoli nároků v souvislosti s Přecházejícími Uživateli. Koncesionář se zavazuje s odkazem na bod 25.6. Koncesní smlouvy, že za Konečný seznam Přecházejících Uživatelů bude považován seznam Přecházejících Uživatelů ke dni 31. 12. 2021 s tím, že nebude-li ze strany Provozovatele DD nejpozději 31. 12. 2021 doložena změna, platí, že tento seznam je shodný se seznamem v příloze č. 6.1 této Smlouvy. V případě doložení změny platí jako Konečný seznam Přecházejících Uživatelů seznam odpovídající doložené změně. Koncesionář tak prohlašuje, potvrzuje a je srozuměn s tím, že v případě, pokud by mu měla náležet jakákoli kompenzace rozdílů mezi Prvním a Konečným seznamem Přecházejících Uživatelů, jak je tato upravena v bodu 25.8. a násl. Koncesní smlouvy, bude tato kompenzace vypočtena podle stavu ke dni 31. 12. 2021, když případné kompenzace nad tento rámec, která by byla jinak v souladu s Koncesní smlouvou počítána ke Dni Otevření, se Koncesionář výslovně vůči Kraji Vysočina vzdává a promíjí v tomto ohledu veškeré dluhy existující, podmíněné i budoucí.
6. Provozovatel DD se zavazuje předat Koncesionáři dokumentaci Přecházejících Uživatelů, a to bez zbytečného odkladu po účinnosti této Smlouvy, nejpozději však do 1. 1. 2022. O předání a převzetí příslušných dokumentů bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol obsahující minimálně datum předání a převzetí dokumentace, a soupis předávané dokumentace.
7. Smluvní strany si zavazují v souvislosti s přechodem Přecházejících Uživatelů poskytnout veškerou nezbytnou součinnost tak, aby byla zachována kontinuita poskytovaných sociálních služeb Přecházejícím Uživatelům a Přecházející Uživatelé změnu poskytovatele sociálních služeb pocítili co možná nejméně. V rámci součinnosti související s přechodem Přecházejících Uživatelů se jinak smluvní strany zavazují postupovat ve vztahu k převodu dokumentace Uživatelů dle přílohy č. 11 Koncesní smlouvy obdobně.
8. Budou-li platby ze strany Přecházejících Uživatelů, třetích osob a/nebo příslušných orgánů státní správy související s poskytováním sociálních, fakultativních a případně dalších služeb Koncesionářem v Areálu Máchova a Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická Uživatelům a týkající se těchto služeb za období po 31. 12. 2021 poukázány na bankovní účet Provozovatele DD, Provozovatel DD:
9. bude Koncesionáře o těchto platbách bezodkladně informovat předáním příslušného výpisu z bankovního účtu či jiným vhodným způsobem umožňujícím identifikaci výše, plátce a účelu dané platby, a
10. ve stejné lhůtě platby převede na bankovní účet Koncesionáře za tímto účelem Koncesionářem Provozovateli DD písemně sděleným.

**Článek 7**

**Ostatní ujednání**

1. Koncesionář se zavazuje s ohledem na zpoždění Dne Otevření oproti Dni plánovaného otevření poskytnout Kraji Vysočina bez zbytečného odkladu po uzavření této Smlouvy Prohlášení, jehož závazný text tvoří **Přílohu č. 7.1** této Smlouvy.
2. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že v souvislosti s poskytováním Služeb v rozsahu a kvalitě vyplývajícím z této Smlouvy není Provozovatel DD povinen hradit Koncesionáři jakékoli finanční plnění či poskytovat jakékoli jiné kompenzace. Služby budou Koncesionářem poskytovány jménem Koncesionáře a na jeho odpovědnost.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že ke dni 1. 1. 2022 se Koncesionář zavazuje převzít od Provozovatele DD Spotřební materiál, a to za podmínek vyplývajících z čl. 24 Koncesní smlouvy obdobně. Koncesionář pro vyloučení pochybností prohlašuje, že ke Dni Otevření nebude přebírat od Kraje Vysočina žádný Spotřební materiál, když tento mu bude předán již na základě této Smlouvy. Koncesionář se nebude vůči Kraji Vysočina domáhat jakýchkoli nároků souvisejících se Spotřebním materiálem, když jakýchkoli nároků s ním spojených se výslovně vzdává a promíjí v tomto ohledu veškeré dluhy existující, podmíněné i budoucí.
4. Koncesionář se zavazuje, že nejpozději od 1. 1. 2022 získá všechny potřebné souhlasy a povolení, které mu umožní v rozsahu podle této Smlouvy poskytovat Služby v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická, zejména získá registraci – oprávnění k poskytování sociální služby podle § 78 ZSS. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že pokud Koncesionář nezíská veškeré potřebné souhlasy a povolení od 1. 1. 2022, pak odpovídá Provozovateli DD, Kraji Vysočina a Uživatelům za veškeré škody, které jim v důsledku tohoto vzniknou a zavazuje se je v plném rozsahu uhradit.
5. Koncesionář bere na vědomí, že veškeré případné příspěvky či dotace související s poskytováním Služeb v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická po dobu účinnosti této Smlouvy si je povinen zajistit na vlastní odpovědnost a vlastní náklady, když Koncesionář se zejména zavazuje sám požádat o tzv. územně vyrovnávací platbu apod. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že neobdržení případných příspěvků či dotací nemá vliv na závazek Koncesionáře na poskytování Služeb dle této Smlouvy.
6. Koncesionář bere na vědomí, že veškeré náklady související s provozem Areálu Máchova a části 2 Areálu Lužická po Dni Otevření a v souvislosti s přechodem Uživatelů nese v plném rozsahu Koncesionář. Koncesionář se nebude v tomto ohledu vůči Kraji Vysočina domáhat jakýchkoli nároků, když jakýchkoli nároků s tím spojených se výslovně vzdává a promíjí v tomto ohledu veškeré dluhy existující, podmíněné i budoucí.
7. Koncesionář se zavazuje, že se vůči Kraji Vysočina nebude domáhat jakýchkoli pohledávek, náhrady škody, Kompenzovaných Událostí, Liberačních Událostí, Vyšší Moci či jiných nároků v souvislosti se zahájením poskytování Služeb dle této Smlouvy od 1. 1. 2022. Veškerých případných nároků s tímto spojených se Koncesionář pro vyloučení pochybností výslovně vzdává a promíjí v tomto ohledu veškeré dluhy existující, podmíněné i budoucí.
8. Koncesionář dále prohlašuje, že pokud budou vůči Provozovateli DD či Kraji Vysočina v souvislosti s poskytováním Služeb od 1. 1. 2022 vzneseny jakékoli nároky zejména z titulu pohledávek, dluhů, náhrady škody, a to jak ze strany Uživatelů, Zaměstnanců či jakýchkoli třetích osob, či sankcí uložených orgány veřejné moci, zavazuje se Koncesionář jakoukoli vzniklou škodu Provozovateli DD a Kraji Vysočina nahradit.

**Článek 8**

**Trvání Smlouvy a možnosti jejího ukončení**

* 1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to do uplynutí 30 dnů ode Dne Otevření dle Koncesní smlouvy. Smlouva může být ukončena i na základě vzájemné písemné dohody smluvních stran.
	2. Provozovatel DD je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Koncesionář závažným způsobem poruší povinnosti stanovené touto Smlouvou. Za závažné porušení povinností se považuje:
1. prodlení Koncesionáře se zaplacením Nájemného a/nebo záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická a/nebo úhrady za plnění spojená s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická (včetně případného vyúčtovaného nedoplatku), které zajišťuje Provozovatel DD dle této Smlouvy po dobu alespoň 10 dnů;
2. Koncesionář provede úpravy nebo změny Předmětu nájmu bez souhlasu Provozovatele DD;
3. Koncesionář užívá Předmět nájmu způsobem, který vede k jeho znehodnocení;
4. Koncesionář nebude disponovat k 1. 1. 2022 potřebnými souhlasy a povoleními, které mu umožní poskytovat Služby v Areálu Máchova a ve Stávajícím objektu v části 2 Areálu Lužická;
5. Koncesionář přenechá Předmět nájmu do podnájmu či jiného užívání třetích osob v rozporu s touto Smlouvou bez souhlasu Provozovatele DD.
	1. Skončením nájmu dle této Smlouvy z jakéhokoli důvodu nejsou dotčeny nároky na náhradu škody, ani nároky na zaplacení smluvní pokuty, ani dlužného Nájemného či jiných dlužných plateb na základě této Smlouvy a dále nejsou dotčena ta ujednání této Smlouvy, z jejichž povahy vyplývá, že mají přetrvat i po skončení nájmu.
	2. V případě, že dojde ke Dni Otevření dle Koncesní smlouvy a zániku této Smlouvy uplynutím doby, na kterou byla sjednána, zavazuje se Koncesionář postupovat ve vztahu k užívání Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická v souladu s Koncesní smlouvou. Movité věci se v takovém případě ke Dni Otevření stávají součástí Původního Mobiliáře dle Koncesní smlouvy.

V případě skončení nájmu dle této Smlouvy před termínem, na který byla sjednána, a to z jakéhokoli důvodu, se Koncesionář zavazuje Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická vyklidit, vyjma Movitých věcí, a předat Předmět nájmu zpět Provozovateli DD ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 5 dnů od skončení nájemního vztahu dle této Smlouvy. O předání Předmětu nájmu a jeho stavu při předání bude stranami sepsán předávací protokol.

* 1. Nebude-li ve lhůtě uvedené v bodu 8.4. této Smlouvy Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická zcela vyklizen, je Provozovatel DD oprávněn jej vyklidit na náklady Koncesionáře a veškeré vyklizené věci uskladnit v jím určeném skladu. O stavu takto vyklizeného Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická sepíše Provozovatel DD protokol za účasti dvou nestranných svědků a jeho kopii zašle bez zbytečného odkladu na vědomí Koncesionáři. Veškeré náklady Provozovatele DD spojené s vyklizením Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická dle tohoto bodu se Koncesionář zavazuje Provozovateli DD uhradit na výzvu Provozovatele DD, a to ve lhůtě ve výzvě určené.
	2. Pokud Koncesionář Areál Máchova a Stávající objekt v části 2 Areálu Lužická v případě skončení nájmu v souladu s touto Smlouvou vyklidil, avšak neuvedl Předmět nájmu do stavu, ve kterém jej byl povinen Provozovateli DD dle této Smlouvy předat, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a bude-li to navzdory plánované Demolici potřebné a přiměřené, je Provozovatel DD oprávněn ho do takového stavu uvést na náklad Koncesionáře. Veškeré náklady Poskytovatele DD spojené s takovým postupem se Koncesionář zavazuje Provozovateli DD uhradit na výzvu Provozovatele DD, a to ve lhůtě ve výzvě určené.
	3. Smluvní strany pro vyloučení pochybností prohlašují, že Koncesionáři při skončení nájmu nenáleží jakékoli plnění či kompenzace, a to ani v případě, že by z jeho strany došlo např. v důsledku oprav či údržby či jakýchkoli jiných změn Předmětu nájmu k jakémukoli zhodnocení Předmětu nájmu. Koncesionář se těchto nároků z důvodu právní jistoty vůči Provozovateli DD i Kraji Vysočina výslovně vzdává a promíjí v tomto ohledu veškeré dluhy existující, podmíněné i budoucí.

**Článek 9**

**Smluvní pokuty**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že při prodlení Koncesionáře s placením Nájemného, či jeho části a/nebo úhrad plnění spojených s užíváním Areálu Máchova a Stávajícího objektu v části 2 Areálu Lužická či jakýchkoli jejich částí, je Koncesionář povinen zaplatit Provozovateli DD smluvní pokutu ve výši **0,05 %** z dlužné částky za každý den prodlení.

* 1. Ujednáním o smluvních pokutách není dotčeno právo Provozovatele DD na náhradu škody vzniklé porušením smluvní pokutou zajištěné povinnosti, a to náhradu škody v plné výši.

**Článek 10**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou než písemnou formou se nepřipouští. Písemnou formou se pro účely této Smlouvy rozumí pouze písemnost v listinné podobě opatřená za podmínek uvedených v § 561 občanského zákoníku, podpisy osob jednajících za smluvní strany. Možnost uzavření Smlouvy a/nebo dodatku formou dle § 562 občanského zákoníku se vylučuje.
2. Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a jedno vyhotovení Kraj Vysočina, jako zřizovatel Provozovatele DD.
3. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.

Pokud je nebo by se stala neplatnou či neúčinnou Smlouva jako celek, zavazují se smluvní strany uzavřít, bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv smluvní strany, novou smlouvu, která bude svým smyslem a účelem odpovídat této Smlouvě a která zároveň nebude stižena vadou způsobující neplatnost či neúčinnost této Smlouvy. Závazek dle tohoto odstavce bodu této Smlouvy je podle výslovné vůle smluvních stran oddělitelný od zbývajícího obsahu Smlouvy a má platit i v případě neplatnosti zbývajícího obsahu Smlouvy.

1. Přílohou této Smlouvy jsou její přílohy:

Příloha č. 5.2 – Přecházející Zaměstnanci

Příloha č. 6.1 – Přecházející Uživatelé

Příloha č. 7.1 – Prohlášení Koncesionáře

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Smlouva, bude v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, uveřejněna v Registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra, když smluvní strany se zveřejněním této Smlouvy v Registru smluv výslovně souhlasí. Uveřejnění této Smlouvy v Registru smluv se zavazuje zajistit Provozovatel DD. Tuto Smlouvu se Provozovatel DD zavazuje uveřejnit v Registru smluv, a to bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany sjednávají ve smyslu § 548 odst. 2 občanského zákoníku rozvazovací podmínku k této Smlouvě s tím, že pokud dojde ke Dni Otevření nejpozději do 1. 1. 2022, pak se závazky z této Smlouvy v plném rozsahu ruší a tato Smlouva bez dalšího zaniká uplynutím 30 dnů ode Dne Otevření.
3. Koncesionář na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku, 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 a/nebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.
4. Smluvní strany podpisem této Smlouvy shodně prohlašují, že jim nejsou známy žádné okolnosti, které by bránily uzavření této Smlouvy, že si tuto Smlouvu důkladně přečetly, s jejím obsahem souhlasí a uzavírají ji vědomy si všech jejích důsledků.

V Humpolci, dne …………….. Ve Vídni, dne ……………..

…………………………………….. ……………………………………..

**Domov pro seniory Humpolec, SeneCura SeniorCentrum Humpolec s.r.o.**

**příspěvková organizace** Markus Schwarz, jednatel

Mgr. Petr Vaněk, ředitel

 …………………………………….

**SeneCura SeniorCentrum Humpolec s.r.o.**

Dita Chrastilová, jednatelka