Příloha č. 3

Kompenzace

Pokud bude Smlouva předčasně ukončena z důvodů stanovených v čl. 35 Smlouvy, bude vyplacena Částka kompenzace podle této přílohy Koncesionáři, pokud se Strany smlouvy na příjemci plnění či částečného plnění nedohodnou jinak (plnění Stavebníkovi). Data budou vycházet z auditovaných účetních závěrek Koncesionáře a Stavebníka.

1. Kompenzace při Selhání Koncesionáře

V případě předčasného ukončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře bude Částka kompenzace představovat náhradu za Nový pavilon a Související stavby a bude určena dvojím způsobem:

* Zůstatková účetní hodnota nemovitostí (neodepsaná hodnota majetku v 5. odpisové skupině na 30 let)
* Hodnota určená znaleckým posudkem

Ze dvou výše uvedených způsobů ocenění bude pro Částku kompenzace použit výsledek ocenění s nižší hodnotou po odečtení přiměřených nákladů Zadavatele na znalecký posudek (bez ohledu na použitou hodnotu ocenění).

V případě nejasností, zda je pořízení určité části výstavby zahrnuto jako plnění Nového pavilonu nebo jako Související stavba platí, že do Částky kompenzace se tato část investice Koncesionáře promítne pouze jednou.

Pro vyloučení pochybností platí, že v rámci ocenění budou zohledněny dotace udělené na Nový pavilon a Související stavby, kdy ve výši udělené dotace budou ponížené pořizovací ceny tohoto nemovitého majetku, přičemž do této částky (do tohoto ponížení) se nezapočítávají neindexované výdaje proplacené dle čl. 26.5. Smlouvy ani případné dotace, které musel Koncesionář vrátit, tzn. celkové investiční náklady Nového pavilonu a Souvisejících staveb mínus celková výše udělených a nevrácených dotací na jejich výstavbu plus neindexované výdaje Koncesionáře investované na předmětu Pachtu dle čl. 26.5 Smlouvy (tedy výdaje v cenách roku udělení této dotace). Dále platí, že kompenzace za Stávající nemocnici se neposkytuje žádná.

V případě předčasného skončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře **přede Dnem otevření** bude Částka kompenzace vypočtena takto: odborným posudkem bude vyčíslena cena obvyklá již realizovaných činností Projektování, Inženýringu a Stavby Nového pavilonu a Souvisejících staveb s ohledem na soulad dodávek se schválenou Projektovou dokumentací. Tato částka bude následně ponížena o účelné a prokazatelné náklady na odstranění případného vadného plnění Koncesionáře.

Splnění povinnosti Zadavatele uvedené v této kapitole bude úplným a konečným vyrovnáním nároku a práva Koncesionáře na vyplacení Částky kompenzace Zadavatelem za porušení a/nebo předčasné skončení této Smlouvy, avšak kromě případného závazku Zadavatele, který vznikl před Dnem předčasného skončení (nikoliv však ze samotného skončení) a který nebyl zohledněný při stanovování Částky kompenzace.

1. Kompenzace při Selhání Zadavatele

Základním principem kompenzace při Selhání Zadavatele dle Smlouvy je, že Koncesionář nemá být ani v lepší, ani v horší situaci, než by byl, kdyby došlo k ukončení Smlouvy ke Dni uplynutí.

Koncesionáři jsou v takovém případě kompenzovány níže uvedené výdaje účelně a prokazatelně vynaložené v souvislosti s Projektováním, Inženýringem, a Stavbou Nového pavilonu a Souvisejících staveb, jakož i výdaje spojené s ukončením smluvního vztahu, ztráty a předpokládaný zisk. Částka kompenzace bude stanovena následujícím způsobem:

* splacení cizích vložených prostředků (Seniorního úvěru i ostatních úvěrů a půjček, případné závazky Stavebníka z obchodních vztahů prozatím nekryté žádným financováním v období přípravy, či zahájení výstavby Nového pavilonu) včetně veškerého příslušenství, nákladů souvisejících s ukončením úrokového zajištění a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem/Stavebníkem vzniknou (netýká se případného předfinancování, jenž bude hrazeno dotací); plus
* vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře (příp. Stavebníka); plus
* odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář/Stavebník povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář/Stavebník vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
* výdaje Koncesionáře/Stavebníka na ukončení smluv s Poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář/Stavebník vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
* spravedlivě oceněná jednorázová ztráta Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy, která bude představovat náhradu skutečné škody vzniklé výhradně v příčinné souvislosti s ukončením této Smlouvy z důvodů na straně Zadavatele, a to na základě podkladu Koncesionáře vyčíslujícího parametry a způsob jejího výpočtu; plus
* částka odrážející předpokládaný zisk, který by Koncesionář získal v případě, že by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy a Smlouva by byla ukončena ke Dni uplynutí vypočtená z průměrného procenta zisku na tržbách realizovaných v uplynulých (celých) letech Koncesní doby a aplikovaná na aritmetický průměr tržeb za poslední 3 roky provozu krát zbývající počet let Koncesní doby; plus
* souhrn všech pohledávek Koncesionáře a Stavebníka za Zadavatelem; mínus
* souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře a Stavebníka k Zadavateli.

1. Kompenzace při ukončení v případě Události Vyšší Moci

Základním principem kompenzace v případě Události vyšší moci je ten, že dopady se rozdělují co nejspravedlivěji mezi obě smluvní strany. Koncesionář by tedy neměl být poškozen, na druhou smluvní stranu nemůže nárokovat očekávaný budoucí ušlý zisk ani náhradu škody.

Koncesionáři jsou v takovém případě kompenzovány níže uvedené výdaje účelně a prokazatelně vynaložené v souvislosti s Projektováním, Inženýringem, a Stavbou Nového pavilonu a Souvisejících staveb, jakož i výdaje spojené s ukončením smluvního vztahu. V takovém případě Částka kompenzace obsahuje:

* splacení cizích vložených prostředků (Seniorního úvěru i ostatních úvěrů a půjček, případné závazky Stavebníka z obchodních vztahů prozatím nekryté žádným financováním v období přípravy, či zahájení výstavby Nového pavilonu), včetně veškerého příslušenství, nákladů souvisejících s ukončením úrokového zajištění a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem/Stavebníkem vzniknou (netýká se případného předfinancování, jenž bude hrazeno dotací); plus
* vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře (příp. Stavebníka); plus
* odstupné a/nebo další náhrady, které je Koncesionář/Stavebník povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář/Stavebník vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
* náklady Koncesionáře/Stavebníka na ukončení smluv s Poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář/Stavebník vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
* souhrn všech pohledávek Koncesionáře a Stavebníka za Zadavatelem; mínus
* souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře a Stavebníka k Zadavateli.

1. ÚČETNICTVÍ A DANĚ

Pro účetní a daňové potřeby zobrazení hodnoty Nového pavilonu a Souvisejících staveb ve vlastnictví a v majetku Zadavatele po ukončení Práva stavby platí, že v případě předčasného ukončení pro Události vyšší moci nebo předčasného ukončení při selhání Zadavatele bude také určena zůstatková účetní hodnota těchto nemovitostí. Bude-li tato zůstatková hodnota nižší než Částka kompenzace, pak podkladovou hodnotu při zaúčtování převodu Nového pavilonu a Souvisejících staveb do majetku Zadavatele tvoří zůstatková hodnota Nového pavilonu a Souvisejících staveb. Bude-li jejich zůstatková hodnota vyšší než Částka kompenzace, pak podkladovou hodnotu při zaúčtování jejich převodu do majetku Zadavatele tvoří Částka kompenzace.

1. Výpočet Částky kompenzace
   1. Zohlednění období do vyplacení Částky kompenzace

Pro všechny druhy předčasného ukončení platí pravidlo, že k vypočtené Částce kompenzace bude přičtena částka odpovídající aplikaci sazby Seniorního úvěru na vypočtenou celkovou Částku kompenzace pro období ode Dne předčasného ukončení do dne vyplacení Částky kompenzace (tzn. náklady financovaní).

V případě financování investic bez Seniorního věřitele, tedy prostřednictvím zdrojů Koncernu platí, že k vypočtené Částce kompenzace bude přičtena částka odpovídající aplikaci sazby vnitroskupinového úvěru pro období ode Dne předčasného ukončení do dne vyplacení Částky kompenzace, a to v případech předčasného ukončení pro Selhání Zadavatele, nebo předčasného ukončení pro Událost vyšší moci.

* 1. DPH v kompenzacích

Všechny výpočty a závazky podle této Smlouvy jsou uvedeny/vyčísleny bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak. DPH bude k Částce kompenzace aplikována dle Právních předpisů. Jestliže by vznikla v souladu s vyplacením Částky kompenzace povinnost uhradit DPH, bude Zadavatel povinen zaplatit Koncesionáři takovou dodatečnou částku, aby se Koncesionář nacházel ve stejné situaci, jako kdyby mu povinnost uhradit DPH nevznikla, pakliže tyto skutečnosti nebyly již zohledněny při výpočtu Částky kompenzace.

Pokud má v souvislosti s kompenzací v případě předčasného ukončení Smlouvy Koncesionář zaplatit DPH, která má být Zadavatelem dorovnána dle článku výše, Zadavatel zaplatí tuto dodatečnou částku pouze v případě, že Koncesionář splní následující povinnost:

* Koncesionář oznámí Zadavateli bez zbytečného odkladu, že DPH je splatná a že se jedná o DPH v souvislosti s Částkou kompenzace, přičemž v oznámení uvede podrobnosti týkající se DPH a její splatnost.

1. úhrada Částky kompenzace a Proces akceptace návrhu Částky kompenzace
   1. Při předčasném skončení pro Selhání Koncesionáře

V případě předčasného skončení pro Selhání Koncesionáře Koncesionář do 90 dnů zpracuje a Zadavateli poskytne podklady s určením **zůstatkové účetní hodnoty Nového pavilonu a Souvisejících staveb**. Zadavatel zajistí **zpracování znaleckého posudku na určení hodnoty Nového pavilonu a Souvisejících staveb**. Znalecký posudek musí obsahovat jasný a přehledný způsob výpočtu kompenzace a bude vypracován nejpozději do 90 dnů ode Dne předčasného skončení. Zadavatel poskytne Koncesionáři: 1) tento znalecký posudek a 2) výslednou Částku kompenzace určenou dle čl. 1 této přílohy.

Představuje-li výsledná Částka kompenzace zůstatkovou účetní hodnotu Nového pavilonu a Souvisejících staveb, bude Zadavatelem uhrazena do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, jestliže Zadavatel nevyužije možnost úhrady Částky kompenzace ve splátkách.

Představuje-li výsledná Částka kompenzace výsledek znaleckého posudku, má Koncesionář možnost se k návrhu Částky kompenzace vyjádřit do 90 dnů ode dne, kdy návrh obdržel, jinak se má za to, že návrh akceptoval.

V případě, že byl návrh Částky kompenzace Koncesionářem akceptován, je Zadavatel povinen uhradit Částku kompenzace do 60 dnů ode dne akceptace návrhu Částky kompenzace, jestliže Zadavatel nevyužije možnost úhrady Částky kompenzace ve splátkách. V případě, že návrh Částky kompenzace Koncesionář neakceptuje, uplatní se postup dle čl. 6.3 této přílohy.

V případě předčasného skončení pro Selhání Koncesionáře může Zadavatel platit Částku kompenzace **ve splátkách** s tím, že výši a splatnost částek určí sám Zadavatel, avšak výše a splatnost jednotlivých splátek bude adekvátní rozdílné časové hodnotě peněz oproti jednorázové splátce a v případě financování Seniorním věřitelem zohlední výši úroků ze Seniorního úvěru. Vliv rozložení plateb v čase na časovou hodnotu bude součástí návrhu Částky kompenzace, resp. oznámení Experta, a to na základě sazeb obvyklých na trhu, vyjádřených prostřednictvím úrokových swapů (IRS – interest rate swap) denominovaných v měně používané v daný okamžik v ČR na dobu, která bude co nejlépe korespondovat se zbývajícím počtem let Koncesní doby, zveřejněných renomovanou bankou v ČR (např. ČSOB v Denním finančním zpravodaji https://www.csob.cz/portal/firmy/export-import/dfz).

V případě placení Částky kompenzace ve splátkách neklesne v jednotlivých měsících výše splátek Zadavatele pod plánovanou hodnotu splátek Seniorního úvěru Koncesionáře včetně veškerého příslušenství, a to až do doby plného splacení této Částky kompenzace.

Zadavatel stanoví výši a splatnost splátek tak, aby byla celá Částka kompenzace zaplacena co nejdříve s ohledem na volné finanční zdroje na straně Zadavatele a s ohledem na využití všech možností, které lze od Zadavatele rozumně očekávat, k tomu, aby získal prostředky pro co nejrychlejší uhrazení Částky kompenzace. Minimální výše ročních splátek bude podílem celkové Částky kompenzace a počtem zbývajících let Koncesní doby, maximálně však 10 let (např. částka kompenzace 50 mil Kč, zbývající počet let koncese 10, pak jsou minimální roční splátky 5 mil. Kč + časová hodnota peněz).

Úhrada Částky kompenzace v režimu vypořádání ve splátkách může být ve výši odpovídající podmínkám Smlouvy poskytována přímo na účet věřitele, tedy Seniorního věřitele, nebo vnitroskupinového věřitele v rámci Koncernu, podle subjektu poskytujícího financování.

* 1. Při předčasném skončení pro Selhání Zadavatele či Události vyšší moci

V případě **předčasného skončení pro Selhání Zadavatele či předčasné skončení pro Události vyšší** **moci dle čl. 2 a 3. této přílohy** zpracuje návrh Částky kompenzace Koncesionář. Návrh Částky kompenzace musí obsahovat jasný a přehledný způsob jejího výpočtu a bude vypracován nejpozději do 90 dnů ode Dne předčasného skončení. Koncesionář návrh předloží Zadavateli. Zadavatel se k návrhu Částky kompenzace vyjádří do 90 dnů ode dne, kdy návrh obdržel, jinak se má za to, že návrh akceptoval.

V případě, že byl návrh Částky kompenzace Zadavatelem akceptován, je Zadavatel povinen uhradit Částku kompenzace do 60 dnů ode dne akceptace návrhu Částky kompenzace. V případě, že návrh Částky kompenzace nebyl akceptován, uplatní se postup dle čl. 6.3 této přílohy.

* 1. Pro všechny druhy předčasného skončení

Pro všechny druhy předčasného skončení platí, že po realizaci postupu dle čl. 6.1, respektive 6.2, anebo v případě, když kterákoli ze stran neakceptuje návrh Částky kompenzace předložený druhou stranou, anebo návrh nebude v termínu druhé straně předložen, bude výše Částky kompenzace stanovena odborným posudkem Experta vyhotoveným v souladu s principy této přílohy. Částku kompenzace určenou Expertem je Zadavatel povinen uhradit na účet Koncesionáře do 60 dnů od obdržení oznámení Experta o Částce kompenzace (nevyužije-li Zadavatel v případě Selhání Koncesionáře možnost úhradu ve splátkách).

Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, pak jestliže:

* ve vztahu ke stanovení Experta vznikne jakýkoliv spor,
* nedojde ke stanovení Experta do 90 dní ode dne první výzvy kterékoliv ze Smluvních stran,
* Expert nestanoví hodnotu Částky kompenzace v případě předčasného skončení do 60 dnů od svého ustanovení, s tím že se zde nezapočítává prodloužení termínu z důvodů nedodání podkladů dle čl. 6 této přílohy či čl. 41.3 Smlouvy, anebo
* ve vztahu ke stanovení výše Částky kompenzace vznikne jakýkoliv spor,

bude kterákoliv ze smluvních stran oprávněná obrátit se na soud v souladu s čl. 41.4 Smlouvy. Hodnota Částky kompenzace se v takovém případě stanoví soudem.

V případě postoupení sporu v souvislosti s Částkou kompenzace na soud, bude Částka kompenzace hrazena za podmínek a v termínech podle ustanovení tohoto čl. 6 a do 60 dnů ode dne pravomocného rozhodnutí sporu bude dorovnán rozdíl tak, aby výsledná Částka kompenzace, ať hrazená najednou či ve splátkách se zohledněním časové hodnoty peněz, odpovídala pravomocnému rozhodnutí soudu.

1. Podklady pro výpočet Částky kompenzace

Výpočet Částky kompenzace bude založen zejména na následujících podkladech, které je Koncesionář povinen předložit Zadavateli:

* Finanční model včetně všech jeho aktualizací;
* smlouvy o financování s věřiteli Koncesionáře a/anebo Stavebníka včetně aktuálního stavu úvěrů;
* účetní závěrky Koncesionáře a Stavebníka za celé období účinnosti Smlouvy, včetně podrobného rozboru hospodaření za poslední 3 roky;
* stav všech účtů Koncesionáře a Stavebníka ke Dni předčasného skončení;
* aktuální stav Bankovní záruky či jiných záruk společností Koncernu;
* specifikace parametrů dodavatelských a odběratelských vztahů ke Dni předčasného skončení;
* platné dodavatelské a odběratelské smlouvy včetně dodatků;
* platné smlouvy s Pracovníky.

Po dobu prodlení Koncesionáře s předložením řádných podkladů dle tohoto článku Zadavateli, případně Expertovi, neběží lhůty dle čl. 6 této přílohy a Zadavatel se nemůže dostat do prodlení se splněním závazků tam uvedených.