

PŘÍLOHA Č. 12 KOMPENZACE

Pokud bude Smlouva předčasně ukončena z důvodů stanovených v čl. 35 Smlouvy, bude Koncesionáři vyplacena Částka kompenzace podle této přílohy.

1. KOMPENZACE PŘI SELHÁNÍ KONCESIONÁŘE

V případě předčasného ukončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře bude Částka kompenzace představovat **tržní hodnotu** Projektu, která bude vypočtena následovně.

Zadavatel bude oprávněn se rozhodnout buď:

- Opětovně vyhlásit veřejnou zakázku na Projekt, nebo
- Požadovat stanovení tržní hodnoty Projektu Expertem.

Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Koncesionář nemá právo volby způsobu určení tržní hodnoty Projektu.

Zadavatel bude oprávněn se rozhodnout pro opětovné zadání Projektu, jestliže:

- Zadavatel o tom Koncesionáře informuje do 30 dnů ode Dne předčasného skončení a
- Existuje Likvidní trh,

Jinak Zadavatel nebude oprávněn opětovně vyhlásit veřejnou zakázku na Projekt a uplatní se postup bez vyhlášení veřejné zakázky dle kapitoly 1.2.

1.1 Opětovné vyhlášení veřejné zakázky na Projekt

Pokud se Zadavatel rozhodne opět vyhlásit veřejnou zakázku na Projekt, uplatní se tato ustanovení:

- Cílem opětovného vyhlášení veřejné zakázky bude stanovit a Koncesionáři v důsledku Procesu veřejné zakázky zaplatit upravenou nejvyšší cenu nabídky jako Částku kompenzace. Předmětem soutěže je kontrakt, tak jak je vysoutěženy původním Koncesionářem, tedy se stejnou Cenou lůžka, přičemž se soutěží jednorázová hodnota toho, kolik Nový koncesionář zaplatí za příležitost pokračovat za jinak nezměněných podmínek, a tudíž bude reflektovat i skutečný stav Objektu a Služeb.
- Částka kompenzace bude vycházet z nabídky, která poskytne nejvyšší cenu a bude ponížena o:
 - náklady Zadavatele na veřejnou zakázku
 - náklady Zadavatele na nápravu nedostatečného plnění Koncesionáře jako náklady na dokončení Stavby Objektu, opravy Objektu, financování, dodatečné náklady na provozování Objektu a poskytování Služeb v požadované kvalitě, nejsou-li plněním Nového koncesionáře
 - částky, které budou Zadavatelem průběžně hrazeny Koncesionáři mezi Dnem předčasného skončení a datem, kdy je vyplacena Částka kompenzace

- částky, které je Zadavatel oprávněn započítat, nebo odečíst podle Smlouvy
- Jestliže nebude přijata žádná nabídka, znamená to pro stanovené parametry Smlouvy, respektive Nové smlouvy nelikvidní trh a tržní hodnota Projektu bude určena dle čl. 1.2 této přílohy.
- Nabídnutá cena vítězné nabídky se považuje za tržní hodnotu Projektu a smlouva nestanoví použití jiné částky k určení tržní hodnoty Projektu (např. odborným odhadem).
- Zadavatel (v závislosti na případné právní požadavky, které mu brání tak učinit) vynaloží přiměřené úsilí s cílem dokončit Proces veřejné zakázky co nejdříve.
- Zadavatel poskytne Koncesionáři všechny potřebné informace o všech fázích veřejné zakázky v rámci Procesu veřejné zakázky v rozsahu povoleném Právními předpisy.
- Koncesionář povoluje poskytnutí informací Zadavatelem, které jsou odůvodněně požadované v rámci Procesu veřejné zakázky a jejichž poskytnutí by jinak bylo podle článku 43 Smlouvy (mlčenlivost) zakázané.
- Zadavatel určí co nejdříve po přijetí konečných nabídek nejvyšší cenovou nabídku a Koncesionáře informuje o Částce kompenzace. Pokud Zadavatel Koncesionáře neinformoval o Částce kompenzace v den anebo před dnem připadajícím na šest (6) měsíců po Dni předčasného skončení, ustanovení této kapitoly 1.1 se na takové předčasné skončení neuplatní a místo toho se uplatní ustanovení kapitoly 1.2.
- I v případě, že Koncesionář postoupí spor týkající se Částky kompenzace Expertovi, nebo k rozhodnutí příslušnému soudu, Zadavatel bude oprávněn uzavřít Novou smlouvu.
- Splnění platební povinnosti Zadavatele ve vztahu k Částce kompenzace bude úplným a konečným vyrovnáním všech nároků a práv Koncesionáře vůči Zadavateli za porušení a/nebo předčasné skončení této Smlouvy anebo jiné smlouvy týkající se Projektu, ať už vznikly na základě Smlouvy anebo jinak, avšak kromě závazku Zadavatele, který vznikl před Dnem předčasného skončení (nikoliv však ze samotného skončení) a který nebyl zohledněn při stanovování Částky kompenzace.
- Pokud je vypočtená Částka kompenzace nulová nebo záporná, Zadavatel nebude povinen uhradit Koncesionáři žádnou úhradu a s účinností od doby, kdy Zadavatel o tom informuje Koncesionáře, bude Zadavatel osvobozen od všech závazků vůči Koncesionáři za porušení a/nebo ukončení této Smlouvy anebo jiné smlouvy týkající se Projektu, ať už vznikla na základě Smlouvy anebo jinak, avšak kromě závazku Zadavatele, který vznikl před Dnem předčasného skončení (nikoliv však ze samotného skončení) a který ještě nebyl zohledněn při stanovování Částky kompenzace.
- Zadavatel se může rozhodnout kdykoli před přijetím nabídek uplatnit postup stanovení tržní hodnoty Projektu odborným odhadem podle kapitoly 1.2. zasláním oznámení Koncesionáři.
- V případě, že Zadavatel dostal nabídky od účastníků v rámci Procesu veřejné zakázky a vyhodnotil vítěznou nabídku, ale rozhodne se, že Proces veřejné zakázky nedokončí, oznámí toto svoje rozhodnutí Koncesionáři a zaplatí mu částku rovnající se Částce kompenzace vypočtené z vítězné nabídky dle ustanovení této kapitoly.

- Na pojistná plnění, která Zadavatel získal přímo či vinkulací z pojistných smluv o podstatných škodách a souvisejících (případných) plnění, má nárok Nový koncesionář, a to ode dne uzavření Nové smlouvy.

1.2 Stanovení tržní hodnoty projektu odborným odhadem

V případě že Zadavatel není oprávněný opětovně vyhlásit veřejnou zakázku na Projekt, nebo se rozhodne, že opětovně nevyhlásí veřejnou zakázku, stanoví předpokládanou tržní hodnotu Projektu Expert. Expert vypočte předpokládanou tržní hodnotu Projektu a na jejím základě stanoví Částku kompenzace, přičemž se uplatní následující zásady:

- veškeré částky předpokladů budou stanoveny v nominálních hodnotách v běžných cenách a budou zohledňovat změny v důsledku indexace související s předpokládanou inflací mezi dnem stanovení těchto částek a předpokládaným dnem jejich splatnosti podle Smlouvy;
- hypotetické budoucí výnosy a příjmy (Služebné a další výnosy a příjmy) a náklady a výdaje Koncesionáře spojené s plněním Smlouvy budou stanoveny s ohledem na všechny okolnosti jako odhad vycházející mimo jiné z historického vývoje plnění Smlouvy a celkových nákladů a výše měsíčních Penalizací v jednotlivých měsících;
- celková částka všech předpokládaných budoucích výnosů, které vzniknou do Dne uplynutí, jako kdyby nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy, bude stanovena a diskontována ke Dni předčasného skončení diskontní sazbou ČNB¹ platnou v Den předčasného skončení;
- celková částka všech předpokládaných budoucích výdajů Zadavatele, které vzniknou do Dne uplynutí, jako kdyby nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy, bude stanovena a diskontována diskontní sazbou platnou ČNB² v Den předčasného skončení a odečtena od plateb stanovených podle předchozího bodu; tyto náklady budou zahrnovat (přičemž každá z částek bude započítána pouze jednou):
 - náklady na nápravu potřebné pro uvedení Projektu do standardu požadovaného Smlouvou, tedy včetně nákladů na dokončení Stavby Objektu, opravy Objektu, financování, dodatečné náklady na provozování Objektu a poskytování Služeb v požadované kvalitě; a
 - výdaje na odstranění Vad a Drobných Závad,
- Koncesionář nemá nárok na náhradu škody, zejména ušlého, resp. nerealizovaného, zisku. Do Částky kompenzace v tomto případě nebudou zahrnuty:
 - odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit v důsledku ukončení této Smlouvy svým Pracovníkům;
 - náklady na ukončení smluv s Poddodavateli;
 - náklady související s ukončením úrokového zajištění

¹ Diskontní sazba - depozitní falicita (<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>)

² Diskontní sazba - depozitní falicita (<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/mp-nastroje/>)

- ztráty Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy;
- částka odrážející předpokládaný zisk, který by Koncesionář získal v případě, že by nedošlo k předčasnému skončení Smlouvy.

V případě, že dojde k předčasnému skončení Smlouvy a Objekt není ve stavu, ve kterém by měl být dle Smlouvy, veškeré pojistné plnění vyplacené z pojištění stavebně-montážního – All risk a majetku - All risk (dle přílohy č. 21 Smlouvy) případně plně Zadavateli.

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 Objektu, s ohledem na vhodnost dodávek k účelu plánované realizace Smlouvy. Tato částka bude následně ponížena o náklady na odstranění případného vadného plnění, náklady Zadavatele marně vynaložené na přípravu projektu a Smlouvy a nároky na veškeré smluvní pokuty a škody, na které Zadavateli vznikl vůči Koncesionáři nárok, a to v rozsahu, ve kterém nároky na smluvní pokuty a škody doposud trvají.

Splnění povinnosti Zadavatele uvedené v této kapitole bude úplným a konečným vyrovnáním všech nároků a práv Koncesionáře vůči Zadavateli za porušení a/nebo předčasné skončení této Smlouvy anebo jiné smlouvy týkající se Projektu, ať už vznikly na základě Smlouvy anebo jinak, avšak kromě závazku Zadavatele, který vznikl před Dnem předčasného skončení (nikoliv však ze samotného skončení) a který nebyl zohledněn při stanovování Částky kompenzace.

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 dle čl. 42.5 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. 42.7 Smlouvy. Hodnota Částky kompenzace se v takovém případě stanoví soudem.

2. KOMPENZACE PŘI DOBROVOLNÉM UKONČENÍ ZADAVATELEM NEBO SELHÁNÍ ZADAVATELE

Základním principem kompenzace při dobrovolném ukončení Zadavatelem nebo 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 pouze níže uvedené výdaje rozumně, účelně a prokazatelně vynaložené v souvislosti s Projektováním, Inženýringem, a Stavbou Objektu, 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) 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 vzniknou; plus
- vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře; plus
- odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- výdaje na ukončení smluv s Poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- spravedlivě oceněné jednorázové ztráty Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy;
- 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;

mínus následující položky, jestliže jejich součet bude představovat kladnou částku:

- hotovosti a všechny zůstatky bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění) vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;
- souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře k Zadavateli po odečtení souhrnu všech pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem a
- částky pojistného plnění uhrazené Koncesionáři (jiné než z titulu pojištění proti újmě způsobené jednáním třetích osob), pokud před dnem předčasného skončení Koncesionář neprovedl či nezajistil provedení obnovovacích prací, k nimž se vyplacené pojistné plnění váže.

3. 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.

V takovém případě se Koncesionáři kompenzují:

- splátky Seniorního úvěru i ostatních úvěrů i půjček, 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 vzniknou;
- vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře;
- odstupné a/nebo další náhrady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů);
- náklady na ukončení smluv s Poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů).

mínus následující položky, jestliže jejich součet bude představovat kladnou částku:

- hotovosti a všechny zůstatky bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;
- souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře k Zadavateli po odečtení souhrnu všech pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem a
- částky pojistného plnění uhrazené Koncesionáři (jiné než z titulu pojištění proti újmě způsobené jednáním třetích osob), pokud před dnem předčasného skončení Koncesionář neprovedl či nezajistil provedení obnovovacích prací, k nimž se vyplacené pojistné plnění váže.

4. VÝPOČET ČÁSTKY KOMPENZACE

4.1 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, či jiného úvěru Koncesionáře, který byl čerpán na Stavbu Objektu, na vypočtenou celkovou Částku kompenzace pro období ode Dne předčasného ukončení do dne vyplacení Částky kompenzace.

4.2

4.3 DPH v kompenzacích

Všechny výpočty a závazky podle této Smlouvy jsou uvedeny/vyčísleny bez DPH, pokud není výslovně uvedeno jinak. DPH bude 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 Koncesionář zaplatit DPH, která má být Zadavatelem dorovnána dle článku výše, Zadavatel zaplatí tuto dodatečnou částku pouze v případě, že Koncesionář splní následující povinnosti:

- Koncesionář oznámí Zadavateli bez zbytečného odkladu, avšak aspoň 30 dní přede dnem splatnosti příslušné DPH, 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;

4.4 Omezení práva zápočtu

Zadavatel má právo započítat jakékoliv částky splatné ze strany Koncesionáře vůči Částce kompenzace v případě předčasného skončení pouze v případě, pokud by se v důsledku

zápočtu částka skutečně zaplacená Koncesionáři v souvislosti s ukončením Smlouvy nesnížila natolik, že by byla nižší než závazky vůči Seniornímu věřiteli.

5. ÚHRADA ČÁSTKY KOMPENZACE A PROCES AKCEPTACE NÁVRHU ČÁSTKY KOMPENZACE

V případě **předčasného skončení pro Selhání Koncesionáře** bude Částka kompenzace, vypočtená v souladu s čl. 1.1 a 1.2 této přílohy uhrazena do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři.

Pokud bude Částka kompenzace vypočtená v souladu s čl. 1.1 nižší než nula, bude hodnota Částky kompenzace splatná Koncesionářem Zadavateli v den uzavření Nové smlouvy.

Pokud bude Částka kompenzace vypočtená v souladu s čl. 1.2 nižší než nula, uhradí Koncesionář Zadavateli sumu rovnající se Částce kompenzace do 60 dnů od obdržení oznámení Experta obsahující Částku kompenzace.

V případě **předčasného skončení pro Selhání Zadavatele, dobrovolné skončení Zadavatelem a předčasné skončení pro Události vyšší moci** zpracuje návrh Částky kompenzace Koncesionář. Návrh Částky kompenzace musí obsahovat jasný a přehledný způsob jejího výpočtu a bude vypracován neprodleně po Dni předčasného skončení, nejpozději do 30 dnů ode Dne předčasného skončení. Koncesionář návrh předloží Zadavateli. Zadavatel se k návrhu Částky kompenzace vyjádří do 45 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 Zadavatel neakceptuje návrh Částky kompenzace předložený Koncesionářem, nebo Koncesionář návrh Zadavateli nepředloží, bude výše Částky kompenzace stanovena odborným posudkem Experta. Zadavatel je povinen uhradit Částku kompenzace určenou Expertem do 30 dnů od obdržení oznámení Experta..

Úhrada Částky kompenzace předložené v návrhu Koncesionáře, či posudku Experta proběhne:

- na účet určený v souladu s Přímou smlouvou, byl-li čerpán Seniorní úvěr, nebo
- na účet určený Koncesionářem.

Zadavatel má povinnost hradit splátky Seniorního úvěru, či jiného úvěru Koncesionáře, který byl čerpán na Stavbu Objektu, včetně příslušenství v době mezi Dnem předčasného skončení pro Selhání Zadavatele, dobrovolné skončení Zadavatelem anebo Události vyšší moci a dnem vyplacení Částky kompenzace. Skutečně vyplacená Částka kompenzace bude snížena o tyto platby.

Pokud jde o případ **předčasného ukončení 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 zohlední výši splátek jistiny a úroků ze Seniorního úvěru, či jiného úvěru Koncesionáře, který byl čerpán na Stavbu Objektu. Vliv rozložení plateb v čase na časovou hodnotu, na základě sazeb obvyklých na trhu, bude součástí návrhu Částky kompenzace, resp. oznámení Experta. Celá Částka kompenzace pak musí být zaplacená nejpozději do Dne uplynutí.

V případě placení Částky kompenzace ve splátkách neklesne v jednotlivých měsících výše splátek Zadavatele pod plánovanou hodnotu splátek Seniorního úvěru, či jiného úvěru Koncesionáře, který byl čerpán na Stavbu Objektu včetně veškerého příslušenství, a to až do doby vyplacení celkové Částky kompenzace.

Zadavatel stanoví výši a splatnost splátek tak, aby byla celá Částka kompenzace zaplacená 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. Pokud je Zadavatel v prodlení s platbou kterékoliv splátky, může Koncesionář, oznámením Zadavateli požadovat okamžité zaplacení celé zbývající Částky kompenzace, včetně přirostlých úroků z prodlení.

Úhrada Částky kompenzace nebo její části v režimu vypořádání ve splátkách bude ve výši odpovídající podmínkám Smlouvy poskytnuta:

- na účet určený v souladu s Přímou smlouvou, byl-li čerpán Seniorní úvěr, nebo
- na účet určený Koncesionářem.

V případě postoupení sporu v souvislosti s Částkou kompenzace na soud, bude Částka kompenzace uhrazena v termínech podle ustanovení tohoto čl. 5 a do 60 dnů ode dne pravomocného rozhodnutí sporu bude dorovnán rozdíl tak, aby výsledná Částka kompenzace odpovídala pravomocnému rozhodnutí soudu.

6. 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 včetně aktuálního stavu úvěrů;
- účetní závěrky Koncesionáře za celé období účinnosti Smlouvy, včetně podrobného rozboru hospodaření za poslední 3 roky;
- stav všech účtů Koncesionáře ke Dni předčasného skončení;

- aktuální znění pojistných smluv včetně dodatků, výše pojistného plnění v aktuálním období (ve vztahu k limitům plnění) a specifikace stavu všech neuzavřených pojistných událostí;
- aktuální stav Bankovní záruky;
- specifikace parametrů dodavatelských a odběratelských vztahů ke Dni předčasného skončení;
- platné dodavatelské a odběratelské smlouvy včetně dodatků.

Po dobu prodlení Koncesionáře s předložením řádných podkladů dle tohoto článku Zadavatelí neběží lhůty dle čl. 5 této přílohy a Zadavatel se nemůže dostat do prodlení se splněním závazků tam uvedených.