

# KONCESNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

## **Statutární město Brno**

se sídlem: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno

IČO: 44992785, DIČ: CZ44992785

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s. č. účtu: 111211222/0800

zastoupená JUDr. Markétou Vaňkovou, primátorkou

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

a

## **DS Nopova s.r.o.**

se sídlem: Jakutská 1205/21, Vršovice, 100 00 Praha 10

IČO: 17396115, DIČ: CZ17396115

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 371091,

bank. spojení: Československá obchodní banka, a. s., č. účtu: 8216997002/5500,

zastoupená Jiřím Duškem, jednatelem

(dále jen „**Koncesionář**“)

dnešního dne uzavírají tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 184 ve spojení s § 124 zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“), § 1746 odst. 2 a § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“ nebo „**OZ**“).

## Obsah

PREAMBULE.....	4
1. DEFINICE .....	4
2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	17
3. ÚČEL SMLOUVY .....	21
4. VÝKLAD SMLOUVY.....	21
5. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY .....	22
6. FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝDAJŮ KONCESIONÁŘE.....	23
7. SOUČINNOST ZADAVATELE .....	24
8. ZÁSTUPCI SMLUVNÍCH STRAN .....	25
9. IDENTIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	26
10. ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA OBJEKT .....	26
11. STAVENIŠTĚ A PODLOŽÍ.....	28
12. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE A INŽENÝRING.....	29
13. STAVBA OBJEKTU .....	33
14. ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA MOBILIÁŘ.....	38
15. VLASTNICTVÍ VĚCÍ .....	39
16. UŽÍVÁNÍ OBJEKTU KONCESIONÁŘEM.....	40
17. PACHT .....	41
18. ZÁVAZEK KONCESIONÁŘE KE SPOTŘEBNÍMU MATERIÁLU .....	43
19. STAV OBJEKTU.....	44
20. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB .....	45
21. KRIZOVÉ STAVY .....	47
22. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM OBJEKTU .....	48
23. PROVOZNÍ ŘÁD.....	50
24. PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY .....	50
25. KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI .....	52
26. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI .....	54
27. UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI .....	56
28. DISKRIMINAČNÍ ZMĚNY, ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	56
29. NÁHRADA ÚJMY .....	57
30. JISTOTA, BANKOVNÍ ZÁRUKA .....	58
31. POJIŠTĚNÍ .....	60
32. ZPĚTNÝ PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ.....	60

<b>33</b>	<b>SLIBY ODŠKODNĚNÍ .....</b>	<b>62</b>
<b>34</b>	<b>ZPĚTNÉ PŘEDÁNÍ OBJEKTU .....</b>	<b>62</b>
<b>35</b>	<b>PŘEDČASNÉ SKONČENÍ .....</b>	<b>65</b>
<b>36</b>	<b>KOMPENZACE PŘI PŘEDČASNÉM SKONČENÍ SMLOUVY .....</b>	<b>70</b>
<b>37</b>	<b>SMLUVNÍ POKUTY .....</b>	<b>70</b>
<b>38</b>	<b>VEDENÍ ZÁZNAMŮ KONCESIONÁŘE.....</b>	<b>72</b>
<b>39</b>	<b>TRVÁNÍ SMLOUVY, HARMONOGRAM .....</b>	<b>73</b>
<b>40</b>	<b>OCHRANA INFORMACÍ .....</b>	<b>74</b>
<b>41</b>	<b>EXPERT.....</b>	<b>74</b>
<b>42</b>	<b>ŘEŠENÍ SPORŮ .....</b>	<b>75</b>
<b>43</b>	<b>DORUČOVÁNÍ .....</b>	<b>76</b>
<b>44</b>	<b>ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....</b>	<b>77</b>

**Smluvní strany, vědomy si svých závazků v této Smlouvě obsažených a s úmyslem být touto Smlouvou vázány, dohodly se a souhlasí s následujícím zněním Smlouvy:**

**PREAMBULE**

Dlouhodobým cílem Zadavatele je využití Areálu Nopova pro realizaci projektu „Domov pro seniory Brno, Nopova“, zahrnujícího vybudování pobytového zařízení sociálních služeb a jeho následné provozování. Všechny nemovité věci tvořící Areál Nopova jsou ve vlastnictví Zadavatele. Za tímto účelem Zadavatel vybral na základě řízení v režimu ZZVZ vhodného dlouhodobého partnera.

**1. DEFINICE**

- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že následující pojmy použité v této Smlouvě mají mít význam specifikovaný v tomto čl. 1 Smlouvy:
- 1.1.1 **Asistent** znamená osobu jmenovanou Správcem stavby k výkonu práv a povinností, jež jsou svěřeny Správci Stavby, a to v rozsahu, který Správce Stavby Asistentovi určí;
- 1.1.2 **Areál Nopova** znamená nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, ve vlastnictví Zadavatele, určené k realizaci projektu „Domov pro seniory Brno, Nopova“, které bude v souladu se Smlouvou měnit, upravovat, užívat a provozovat Koncesionář. Ke dni uzavření této Smlouvy jej tvoří nemovitosti, které jsou specifikovány v příloze č. 6b Vymezení Staveniště.
- Po provedení Stavby bude součástí Areálu Nopova Objekt.
- 1.1.3 **Částka kompenzace** znamená příslušnou částku kompenzace při předčasném skončení Smlouvy stanovenou podle přílohy č. 12 Kompenzace;
- 1.1.4 **Den Otevření** znamená den, kdy dojde ve skutečnosti k Otevření;
- 1.1.5 **Den plánovaného Otevření** znamená den, ve kterém má dojít dle Harmonogramu k Otevření. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů Kompenzovaných Událostí, Liberačních Událostí a/nebo Událostí vyšší moci a za podmínek ve Smlouvě sjednaných;
- 1.1.6 **Den předčasného skončení** znamená dále uvedený den, ve kterém skončí Smlouva v případě jejího předčasného skončení:
- 1.1.6.1 při předčasném skončení pro Selhání Koncesionáře, den uvedený v oznámení Zadavatele podle odst. 35.15 nebo 35.18 Smlouvy,
- 1.1.6.2 při dobrovolném Skončení Zadavatelem, den uvedený v oznámení Zadavatele podle odst. 35.19 Smlouvy;
- 1.1.6.3 při předčasném skončení pro Selhání Zadavatele, den uvedený v oznámení Koncesionáře podle odst. 35.21 nebo 35.24 Smlouvy;

1.1.6.4 při předčasném skončení pro Událost vyšší moci, den uvedený v oznámení příslušné strany podle odst. 35.25 Smlouvy,

příčemž strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného skončení bude jiný den;

1.1.7 **Den skončení** znamená Den předčasného skončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému skončení);

1.1.8 **Den účinnosti** znamená den, ve kterém tato Smlouva nabude účinnosti;

1.1.9 **Den uplynutí** znamená poslední den měsíce předcházejícího měsíci, v němž uplyne doba 30 let ode Dne plánovaného Otevření. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů Událostí vyšší moci a za podmínek ve Smlouvě sjednaných;

1.1.10 **Diskriminační změna** znamená:

1.1.10.1 takovou změnu Právních předpisů, metodických pokynů či opatření upravujících poskytování sociálních služeb, která se specificky a výlučně vztahuje pouze na:

(i) Objekt. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že byť vlastnictví Objektu náleží výlučně Zadavateli, je podle této Smlouvy Koncesionář povinen plnit povinnosti, nést náklady a rizika, včetně rizika a odpovědností za škody na Objektu, související s provozováním Objektu a poskytováním Služeb po celou dobu trvání této Smlouvy, jako by byl jejich vlastníkem, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak,

(ii) Služby v Objektu a nikoliv na obdobné projekty typu PPP;

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

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

1.1.10.2 Významnou změnu systému financování služeb sociální péče definovanou v odst. 1.1.96;

1.1.10.3 Významnou změnu požadavků na poskytování služeb sociální péče definovanou v odst. 1.1.97;

1.1.10.4 změnu vyplývající ze Stanoviska dotčeného subjektu, mající za následek nutnost realizace vyvolaných investic, přičemž takové vyvolané investice představují zvýšení nákladů Koncesionáře v důsledku Stanoviska dotčeného subjektu minimálně o 5 % oproti stavu charakterizovanému výchozím Finančním modelem;

- 1.1.10.5 změnu vyplývající ze Stanoviska dotčeného subjektu, změny Právních předpisů nebo změny jejich výkladu v aplikační praxi orgánů finanční správy či správních soudů, mající za následek nemožnost uplatnění a zachování nároku Zadavatele na odpočet DPH u Stavby Objektu;
- 1.1.10.6 změnu způsobenou tím, že některé z Povolení nebylo k tomu příslušným orgánem či třetí osobou vydáno ve lhůtě, která je k tomu Právními předpisy stanovená, ledaže důvodem pro takové nevydání je nedostatečný postup, součinnost či předložení nedostatečných podkladů ze strany Koncesionáře vzhledem k požadavkům vyplývajícím z příslušných Právních předpisů a vzhledem k obvyklé praxi v obdobných případech;
- 1.1.11 **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 dodání dokumentů Mobiliáře uvedených v příloze č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring;
- 1.1.12 **Dodání Objektu** znamená Stavbu Objektu, zprovoznění Objektu (včetně ve Smlouvě sjednaných a/nebo z Právních předpisů plynoucích zkoušek, testů a revizí) a Potvrzení dodání Objektu (včetně dodání Dokumentů Objektu a Provozní dokumentace) dle Smlouvy;
- 1.1.13 **Dohoda o změně využití Objektu** znamená možnost dohody mezi Koncesionářem a Zadavatelem o změně účelu využití Objektu v případě volné kapacity Objektu k poskytování jiných služeb dle ZSS či zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách), ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli jiný obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon, mimo ty, jež jsou vymezeny v příloze č. 1 Požadavky na Služby, a to při zachování podmínek stanovených touto Smlouvou (zejména v odst. 20 Smlouvy), přičemž na základě takové dohody je možné změnit využití Objektu maximálně ve vztahu k 10 % celkové kapacity Objektu; dohodu dle tohoto odstavce je možné uzavřít opakovaně. Dohodnou-li se Koncesionář se Zadavatelem o poskytování Služeb v souladu s tímto odstavcem, dohodnou se současně na úpravě podmínek poskytování Služeb dle této Smlouvy, a to zejména s ohledem na přílohu č. 11 Platební mechanismus a Přílohu č. 10 Monitoring, bude-li taková úprava nutná;
- 1.1.14 **Dokumenty Objektu** znamená zejména atesty, certifikace, prohlášení o shodě, doklady o revizích, protokoly o zkouškách vyžadované dle Právních předpisů k zahájení provozu Objektu;
- 1.1.15 **Doplňkové služby** znamenají služby poskytované nebo zajišťované Koncesionářem v rámci poskytování Služeb, které si hradí sami Uživatelé;

- 1.1.16 **Dostupnost (Dostupný)** znamená stav, kdy Objekt splňuje požadavky v rozsahu dle přílohy č. 2 Technické požadavky a přílohy č. 10 Monitoring;
- 1.1.17 **Dotace provozu** znamená veřejné prostředky poskytnuté ze státního rozpočtu dle § 101a ZSS a prostředky poskytnuté z krajského a obecního rozpočtu dle § 105 ZSS pro poskytovatele sociálních služeb na financování běžných výdajů souvisejících s poskytováním základních druhů a forem sociálních služeb v rozsahu stanoveném základními činnostmi u jednotlivých druhů sociálních služeb (příčemž tyto běžné výdaje souvisejí s poskytováním sociálních služeb v souladu se zpracovaným Střednědobým plánem rozvoje sociálních služeb Jihomoravského kraje), a prostředků poskytnutých na základě řízení či výběru dle ZZVZ (eventuálně obdobných dotací v případě systémové změny poskytování dotačních prostředků), např. vyrovnávací platba, přičemž v případě změny systému financování běžných výdajů poskytovaných sociálních služeb z veřejných prostředků se tato definice Dotace provozu použije analogicky na jakékoli veřejné dotace určené poskytovatelům sociálních služeb;
- 1.1.18 **DPH** znamená daň z přidané hodnoty ve výši, jaká je v příslušné době na příslušné plnění uplatňována;
- 1.1.19 **Drobné Závady** znamená Vady či nefunkčnosti či nedodělky Objektu a/nebo Mobiliiáře, které nebrání Otevření ani řádnému a bezpečnému provozování Objektu pro účely poskytování Služeb, a které je možné odstranit do 14 dnů ode dne jejich zjištění;
- 1.1.20 **Expert** znamená osobu určenou stranami dle čl. 41 Smlouvy, která plní úkoly dle této Smlouvy;
- 1.1.21 **Finanční model** znamená finanční model obsažený v příloze č. 20 Smlouvy (včetně pozdějších změn provedených v souladu se Smlouvou);
- 1.1.22 **Finanční uzavření** znamená okamžik, kdy Koncesionář uzavře zajišťovací operaci ve formě dlouhodobého úrokového SWAPu, tzv. IRS, a to pouze v případě čerpání Seniorního úvěru ;
- 1.1.23 **Harmonogram** znamená závazné termíny plnění povinností smluvních stran sjednané pro Projektování, Inženýring, Dodání Objektu, Dodání Mobiliiáře, Den plánovaného Otevření v příloze č. 5a Harmonogram (včetně pozdějších změn provedených v souladu se Smlouvou); v případě, kdy by odpovědný Stavební úřad nepovolil společný schvalovací proces územního rozhodnutí a stavebního povolení bude Harmonogram znamenat závazné termíny povinností smluvních stran dle přílohy č. 5b Harmonogram (včetně pozdějších změn provedených v souladu se Smlouvou)
- 1.1.24 **Investiční náklady** znamenají souhrn nákladů, vynaložených Koncesionářem za účelem dodání Objektu (zejména náklady na přípravu, Projektování, Inženýring, Dodání Objektu);

- 1.1.25 **Inženýring** znamená veškeré činnosti při zajištění veškerých podkladů, vyjádření, souhlasů, stanovisek, povolení, rozhodnutí, oznámení, ohlášení a dalších právních a faktických jednání potřebných k řádné a včasné stavbě Objektu, Dodání Objektu a řádnému užívání a provozu Objektu (pro poskytování Služeb) v souladu s Právními předpisy;
- 1.1.26 **Jistota** znamená originál záruční listiny bankovní záruky anebo peněžní částka složená k rukám Zadavatele ve stejné výši na účet č. 111 502 222/0800;
- 1.1.27 **Komerční využití** znamená užívání Objektu pro jakýkoliv účel, který není zabezpečením provozu Objektu či poskytováním Služeb;
- 1.1.28 **Kompenzovaná událost** znamená jakoukoliv událost, která:
- 1.1.28.1 vznikla nesplněním jakéhokoliv závazku Zadavatele podle Smlouvy, včetně:
- (i) neposkytnutí konkrétní součinnosti, ke které se Zadavatel zavázal podle Smlouvy;
  - (ii) toho, že se ukáže, že Zadavatel uváděl Koncesionáři nepravdivé údaje o skutečnostech podstatných pro plnění této Smlouvy; nebo
- 1.1.28.2 je způsobená výkonem jakýchkoliv prací v Objektu Zadavatelem nebo jakoukoliv Osobou na straně Zadavatele, pokud tyto práce nevyplývají ze Smlouvy ani nejsou požadovanou součinností; nebo
- 1.1.28.3 vznikla v důsledku:
- (i) zjištění skrytých překážek v rámci Stavby;
  - (ii) objevení archeologických nálezů;
  - (iii) nepředání Staveniště dle přílohy č. 6b Vymezení staveniště.
- 1.1.29 **Koncesní doba** znamená období začínající Dnem Otevření a končící Dnem skončení;
- 1.1.30 **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 Objektu, Dodáním Mobiliiáře, poskytováním Služeb, provozováním Objektu (včetně plnění povinností a závazků z právní úpravy, povinností a závazků z poskytnuté dotace, povinností a závazků žadatele o dotaci);
- 1.1.31 **Krizový stav** znamená událost, která může bezprostředně způsobit:
- 1.1.31.1 ohrožení života nebo zdraví osob;



- 1.1.31.2 rozsáhlou škodu na majetku; nebo
- 1.1.31.3 znečištění životního prostředí v intenzitě, která by mohla znamenat rozpor s Právními předpisy na úseku životního prostředí;
- 1.1.32 **Likvidní trh** znamená situaci, kdy na trhu s koncesními a/nebo PPP smlouvami na služby stejné nebo podobné jako jsou služby dle Smlouvy za cenu, které se pravděpodobně dosáhne veřejným zadáváním, jež má být důvěryhodným ukazatelem tržní hodnoty takových služeb, existuje dostatek ochotných osob (přinejmenším 2 osoby, z nichž by každá mohla být vhodným náhradním koncesionářem), přičemž vždy platí, že na osobu, kterou kontrolují nebo kterou zřídili věřitelé Koncesionáře výslovně pro účely Projektu a na kterou může být Smlouva postoupena na základě Procesu veřejné zakázky, se nebude přihlížet při posouzení, zda na trhu pro takové účely existuje dostatek ochotných osob;
- 1.1.33 **Liberační událost** znamená jakoukoliv z dále uvedených událostí:
  - 1.1.33.1 zásah neovladatelné přírodní síly v rozsahu, ve kterém nezakládá Událost vyšší moci;
  - 1.1.33.2 výtržnosti či občanské nepokoje;
  - 1.1.33.3 selhání jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy;
  - 1.1.33.4 náhodné poškození Objektu nebo jakékoliv obslužné komunikace Objektu;
  - 1.1.33.5 zablokování nebo embargo v rozsahu, ve kterých nejsou Událostí vyšší moci;
  - 1.1.33.6 v souvislosti s pracovněprávními vztahy Osob na straně Koncesionáře, kterákoliv z následujících událostí:
    - (i) stávka, a to jak zákonná, tak nezákonná;
    - (ii) výluka; nebo
    - (iii) úmyslné zdržování práce,a pouze v rozsahu, v jakém zabraňují Koncesionáři plnit závazky podle Smlouvy, a za předpokladu, že tyto události nemohl Koncesionář při vynaložení odborné péče odvrátit;
  - 1.1.33.7 náraz silničního, drážního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby;
  - 1.1.33.8 znečištění životního prostředí v intenzitě, která by mohla znamenat rozpor s Právními předpisy na úseku životního prostředí, pokud jej přímo ani nepřímo nezpůsobil Koncesionář (pokud nejde o Událost vyšší moci);

- 1.1.33.9 epidemie mezinárodního, celostátního či regionálního rozsahu v případě, že nezakládá Událost vyšší moci, a to včetně, ale nejen, epidemie COVID-19,
- 1.1.33.10 přijetí opatření orgány státní správy a/nebo místní samosprávy k zamezení či zmírnění šíření epidemie/pandemie, včetně zejména, ale nejen, epidemie COVID-19, ať již jsou taková opatření přijata v rámci nouzového stavu či mimo něj či i bez vyhlášení nouzového stavu;
- 1.1.33.11 krize na finančních trzích, v jejímž důsledku nebude Seniorní věřitel schopen poskytnout Seniorní úvěr nebo jeho úrokové zajištění;
- 1.1.34 **Mobiliář** znamená zařízení a vybavení Objektu vč. elektrospotřebičů, rovněž nábytek a jiné obdobné předměty definované v příloze č. 2 Technické požadavky. U předmětů upevňovaných k Objektu budou za Mobiliář považovány pouze ty předměty, které mohou při oddělení samostatně sloužit svému účelu (např.: vestavěný nábytek není Mobiliářem, je součástí Objektu);
- 1.1.35 **Návrh Koncesionáře** znamená kompletní nabídku Koncesionáře v řízení dle ZZVZ předcházejícím uzavření Smlouvy, včetně veškerých doplnění a změn akceptovaných Zadavatelem;
- 1.1.36 **Návrh stavebního řešení** znamená dokument uvedený v příloze č. 21 této Smlouvy předložený Koncesionářem v rámci předchozího řízení dle ZZVZ a který je nezávazným podkladem pro plnění účelu Smlouvy. Návrh stavebního řešení především deklaruje porozumění a schopnost Koncesionáře dodat vhodné řešení, Koncesionář však není povinen se jím řídit;
- 1.1.37 **Nedostupnost (Nedostupný)** znamená stav nesplňující definici Dostupnosti;
- 1.1.38 **Nepojistitelný** znamená ve vztahu k riziku, že:
  - 1.1.38.1 pojištění pro dané riziko není na českém pojišťovacím trhu u renomovaných pojistitelů dostupné; nebo
  - 1.1.38.2 pojistné za případné pojištění daného rizika je vzhledem k okolnostem a podmínkám této Smlouvy nepřiměřeně vysoké;
- 1.1.39 **Nový koncesionář** znamená osobu, která uzavřela nebo má uzavřít Novou smlouvu se Zadavatelem;
- 1.1.40 **Nová smlouva** znamená smlouvu se stejnými podmínkami, které stanoví Smlouva ke Dni předčasného skončení, a současně při splnění následujících předpokladů:

- 1.1.40.1 dojde-li k předčasnému skončení Smlouvy do Dne otevření, termíny Harmonogramu budou posunuty tak, aby byl Nový koncesionář schopen dokončit příslušné práce,
  - 1.1.40.2 Koncesní doba Nové smlouvy bude trvat do stejného data, tedy do Dne uplynutí,
  - 1.1.40.3 jakékoli další změny nesmí nepříznivě ovlivnit Nového koncesionáře;
- 1.1.41 **Objekt** znamená veškeré objekty v Areálu Nopova, které budou sloužit k provozu pobytového zařízení sociálních služeb v rámci projektu „Domov pro seniory Brno, Nopova“;
- 1.1.42 **Osoby na straně Koncesionáře** znamenají jakékoliv z dále uvedených osob:
- 1.1.42.1 Zástupce Koncesionáře;
  - 1.1.42.2 Pracovníci Koncesionáře; a
  - 1.1.42.3 Pracovníci Poddodavatelů Koncesionáře;
- kteří mají jakýkoliv vztah k Objektu nebo ke Službám;
- 1.1.43 **Osoby na straně Zadavatele** jsou:
- 1.1.43.1 Zástupce Zadavatele;
  - 1.1.43.2 Správce Stavby
  - 1.1.43.3 Zadavatelovy dodavatelé a poddodavatelé;
  - 1.1.43.4 Pracovníci Zadavatele;
- s výjimkou Koncesionáře a jakékoliv Osoby na straně Koncesionáře;
- 1.1.44 **Otevření** znamená zahájení poskytování Služeb a provozu Objektu (včetně Mobiliáře a veškerého dalšího potřebného vybavení a zařízení) v souladu se Smlouvou, a to po Dodání Objektu, Dodání Mobiliáře a zajištění Povolení;
- 1.1.45 **OZ** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.46 **Pachtovné** znamená platbu Koncesionáře Zadavateli za užívání Objektu; v této souvislosti se dále uvádí význam následujících pojmů:
- 1.1.46.1 **Předmět pachtu** znamená Areál Nopova včetně Objektu; a
  - 1.1.46.2 **Účel pachtu** znamená užívání a požívání Předmětu pachtu za účelem jeho provozování a poskytování Služeb;
- 1.1.47 **Penalizace** znamená automatické snížení Služebného v případě, kdy nebude poskytováno řádné plnění Služeb Koncesionářem. Pravidla a mechanismus výpočtu Penalizace je předmětem přílohy č. 10 Monitoring;

- 1.1.48 **Pětiletý plán investic** znamená dlouhodobý plán investic a obnovy Objektu pro pětileté období sestavený a odsouhlasený dle této Smlouvy;
- 1.1.49 **Poddodavatel (Poddodavatelé)** 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 poddodavatelé těchto osob, v jakékoliv úrovni poddodávek;
- 1.1.50 **Poddodavatel (Poddodavatelé) ve výstavbě** znamená Poddodavatele, které Koncesionář kdykoliv a na základě jakéhokoli právního titulu angažuje, aby jejich prostřednictvím plnil, resp. zajistil splnění, svých povinností a závazků ze stavební části předmětu plnění této Smlouvy;
- 1.1.51 **Podstatná změna požadavků** pro účely Projektování a Inženýringu a budování Objektu znamená změnu Požadavků Zadavatele měnící výrazně požadavky na Objekt vymezené v této Smlouvě a v příloze č. 21 Návrh stavebního řešení, přičemž za výraznou změnu se považuje zejména změna, která by změnila základní koncepci uspořádání a provedení stavby, velikost obestavěného prostoru stavby, způsob užívání či využitelnou kapacitu stavby, definovanou kvalitu stavby a/nebo změna, která by zvýšila náklady Koncesionáře minimálně o 10 % a/nebo změna, která by znemožnila Koncesionáři plnění jeho povinností dle Harmonogramu; a/nebo změna, která by znamenala nutnost prodloužení Harmonogramu, či která by se musela promítnout do výše Služebného v rozsahu větším než 10 %;
- 1.1.52 **Poskytovatel bankovní záruky** znamená banku se sídlem v České republice, anebo jinou Zadavatelem předem písemně schválenou osobou;
- 1.1.53 **Potvrzení dodání Objektu** znamená stav (včetně průběhu a podmínek předávání a přebírání), kdy dojde po dokončení Stavby Objektu odpovídající Smlouvě k jeho předání Koncesionářem a převzetí Zadavatelem, skládající se z Potvrzení dodání Objektu;
- 1.1.54 **Povolení** znamenají jakákoliv povolení, souhlasy, schválení, osvědčení oprávnění, veřejnoprávní smlouvy nebo osvědčení požadovaná Právními předpisy a jakékoliv nezbytné souhlasy třetích osob nebo dohody (právní jednání) s těmito osobami, potřebné pro Dodání Objektu, Dodání Mobiláře, pacht a provoz Předmětu pachtu (včetně Mobiláře a vybavení a zařízení), a poskytování Služeb dle Smlouvy, bez ohledu na to, kdo je podle Právních předpisů povinen být jejich držitelem;
- 1.1.55 **Požadavky na Služby** znamená Požadavky Zadavatele ohledně Služeb uvedené v příloze č. 1 Požadavky na Služby;
- 1.1.56 **Požadavky Zadavatele** znamená veškeré podmínky Zadavatele v řízení dle ZZVZ vyjádřené v zadávací dokumentaci veřejné zakázky

s názvem „Domov pro seniory Nopova“ dle § 28 odst. 1 písm. b) ZZVZ, a to ve znění ke dni uzavření Smlouvy;

- 1.1.57 **Pracovník** znamená v souvislosti s určitou osobou její (i) zaměstnance 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;
- 1.1.58 **Právní předpisy** znamenají:
- 1.1.58.1 jakýkoliv účinný obecně závazný právní předpis, který je součástí právního řádu České republiky;
- 1.1.58.2 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 jakýkoliv vynutitelný předpis Evropské Unie;
- 1.1.59 **Proces veřejné zakázky** znamená proces, kterým si Zadavatel od účastníků majících zájem o uzavření Nové smlouvy vyžádá konečné nabídky, vyhodnotí je a uzavře Novou smlouvu s Novým koncesionářem.
- 1.1.60 **Projekt** znamená koncesi na projektování, výstavbu, financování a provoz Objektu;
- 1.1.61 **Provozní dokumentace** znamená dokumentaci vymezenou co do obsahu, rozsahu, kvality, způsobu a formy zpracování v příloze č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring;
- 1.1.62 **Provozovatel DS** znamená osoba užívající a provozující (včetně poskytování sociálních služeb) Areál Nopova do Dne Otevření, přičemž ke Dni účinnosti je tímto subjektem: Domov pro seniory Nopova, příspěvková organizace, IČO: 70887314;
- 1.1.63 **Projektová dokumentace** znamená jakékoliv výkresy, zprávy, vzorce, výpočty, software a jiné dokumenty a údaje, které se vztahují k projektu, stavbě, testování a dokončení, provozu a údržbě Objektu ze stavebního a technického hlediska;
- 1.1.64 **Projektování** znamená činnost provedenou či zajištěnou Koncesionářem, v jejímž průběhu vzniká a vznikne Projektová dokumentace v souladu se Smlouvou;
- 1.1.65 **Průzkumy** znamenají zprávy/průzkumy týkající se stavu Staveniště a jeho podloží, které tvoří přílohu č. 6a této Smlouvy;
- 1.1.66 **Překážka nevhodnosti** znamená nevhodnou povahu Areálu Nopova a/nebo nevhodný pokyn Zadavatele k Dodání Objektu, jež znemožňují řádné a včasné Dodání Objektu, o nichž Koncesionář před uzavřením této Smlouvy nevěděl, ani vědět nemohl;

- 1.1.67 **Přímá smlouva** znamená smlouvu uzavřenou mezi Zadavatelem, Koncesionářem a Seniorním věřitelem, jejíž vzor je součástí této Smlouvy jako příloha č. 19;
- 1.1.68 **Realizační tým** znamená fyzické osoby, jejichž prostřednictvím bude Koncesionář provádět klíčové činnosti dle této Smlouvy. Seznam osob, které jsou členy Realizačního týmu, je přílohou č. 7 Realizační tým. Pro vyloučení pochybností platí, že členy Realizačního týmu musejí být alespoň ty osoby, kterými Koncesionář prokázal technickou kvalifikaci v řízení dle ZZVZ předcházejícím uzavření této Smlouvy, anebo osoby, které je nahradí, za předpokladu, že i ony budou plnit příslušnou kvalifikaci;
- 1.1.69 **Roční a Měsíční provozní zpráva** znamená provozní zprávu sestavenou v souladu s požadavky specifikovanými v příloze č. 1 Požadavky na Služby;
- 1.1.70 **Roční plán investic** znamená plán pravidelných ročních investic a obnovy Objektu pro každý kalendářní rok sestavený a odsouhlasený podle čl. 19 této Smlouvy;
- 1.1.71 **Seniorní úvěr** znamená úvěr či půjčku poskytnuté Koncesionáři k financování Stavby Objektu, který není podřízen splácení jiného úvěru či půjčky. Pro vyloučení pochybnosti platí, že se jedná o úvěr který poskytuje 3. nezávislá strana, jež není nijak majetkově, vlastnický či personálně propojená s Koncesionářem a jeho akcionáři, a se kterou je uzavřena Přímá smlouva;
- 1.1.72 **Seniorní věřitel** znamená osobu, která Koncesionáři poskytuje Seniorní úvěr;
- 1.1.73 **Služby** znamená služby a/nebo konkrétní službu poskytovanou či zajišťovanou Koncesionářem uvedené v příloze č. 1 Požadavky na Služby;
- 1.1.74 **Služebné** znamená částku uvedenou v odst. 24.3 a násl. Smlouvy, představující podíl Zadavatele na úhradě nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, vč. případných změn učiněných v souladu se Smlouvou;
- 1.1.75 **Smlouva** znamená tuto koncesní smlouvu včetně všech jejích příloh a dodatků;
- 1.1.76 **Spotřební materiál** znamená veškeré spotřební zařízení a vybavení potřebné k provozování Služeb v souladu se Smlouvou, vyjma Mobiliiáře. Konkrétní obsah a rozsah Spotřebního materiálu, který bude předáván mezi smluvními stranami, písemně vymezí/určí (např. předávacím protokolem) jednostranně předávající smluvní strana vůči přejímající smluvní straně; přejímající smluvní strana není oprávněna odmítnout převzetí předávající smluvní stranou vymezeného/určeného Spotřebního materiálu ani nemá nárok požadovat předání jiného zařízení a vybavení, byť potřebného k provozování Služeb dle Smlouvy;

- 1.1.77 **Správce stavby** znamená osobu jmenovanou Zadavatelem bez zbytečného odkladu po nabytí účinnosti Smlouvy, která je pověřena řízením Projektování, Inženýringu a Stavby Objektu na straně Zadavatele, ledaže Zadavatel určí osobu jinou a písemně to oznámí Koncesionáři;
- 1.1.78 **Stanovisko dotčeného subjektu** znamená závazné stanovisko/rozhodnutí dotčeného správního orgánu a/nebo stanovisko osoby oprávněné dle Právních předpisů vyjadřovat svoje požadavky, názory, souhlasy apod. v rámci jakéhokoli řízení potřebného dle právních předpisů k Stavbě Objektu, Dodání Objektu a provozování Objektu včetně poskytování Služeb;
- 1.1.79 **Stávající Objekt** znamená ke Dni účinnosti existující stavby Zadavatele nacházející se v Areálu Nopova, a to pavilon A, pavilon B, objekt C a objekt D, které jsou blíže specifikovány v příloze č. 6b Vymezení Staveniště;
- 1.1.80 **Stavba Objektu** (nebo také „**Stavba**“) znamená všechny činnosti, dodávky a služby, které jsou podle právní úpravy a této Smlouvy potřebné k řádnému a včasnému zhotovení a zprovoznění Objektu dle této Smlouvy, přičemž Stavba bude zahrnovat také odstranění stávajících objektů nacházejících se v Areálu Nopova;
- 1.1.81 **Stavebník** znamená osobu definovanou, včetně práv a povinností, ve SZ a prováděcích Právních předpisech;
- 1.1.82 **Staveniště** znamená pozemky, resp. vymezená část pozemků, včetně součástí a příslušenství, případně stavby tvořící samostatné věci, které budou sloužit ke Stavbě Objektu, včetně jakýchkoliv souvisejících činností, přičemž Staveniště bude určeno v souladu se Smlouvou a její přílohou č. 6b Vymezení Staveniště a bude odpovídat Právním předpisům;
- 1.1.83 **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;
- 1.1.84 **Technické zhodnocení** znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu částku 40 000 Kč ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) uvedeného zákona.
- 1.1.85 **Technický dozor** znamená osobu definovanou, včetně práv a povinností, ve SZ a prováděcích Právních předpisech;
- 1.1.86 **Událost vyšší moci** znamená situaci, kdy řádnému plnění této Smlouvy dočasně nebo trvale brání mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli smluvních stran, a

dále situace výslovně označené jako Událost vyšší moci touto Smlouvou. Událostí vyšší moci je pro účely této Smlouvy rovněž:

- 1.1.86.1 situace, kdy Den Otevření nenastane do 7 let ode Dne účinnosti výlučně z důvodů mimo kontrolu smluvních stran;
- 1.1.86.2 Liberační událost, jejíž důsledky trvají déle než 6 měsíců, ačkoli Koncesionář učinil vše, co po něm lze spravedlivě požadovat k jejich překonání;
- 1.1.87 **Údržba** znamená udržování a čištění Předmětu pachtu ve smyslu odst. 17.9 této Smlouvy, které se provádí obvyklým způsobem v souladu s platnými Právními předpisy, zejména zdravotními a hygienickými;
- 1.1.88 **Územně plánovací dokumentace** znamená existující a účinnou dokumentaci, včetně rozhodnutí, souhlasů a podkladů, definovanou ve SZ a prováděcích právních předpisech, která se týká a souvisí s Areálem Nopova nebo se stavbou Objektu;
- 1.1.89 **Užití pozemků a staveb** znamená užití pozemků a staveb v Areálu Nopova po dobu Stavby Objektu, a to výlučně pro Projektování, Inženýring, Stavby Objektu a Dodání Mobiliáře prováděné v souladu se Smlouvou;
- 1.1.90 **Uživatel** znamená osobu, které jsou poskytovány Služby v Objektu;
- 1.1.91 **Vada (obdobně Vadný)** znamená jakoukoliv vadu Objektu, která spočívá ve vadném zpracování, materiálu, strojním zařízení použitém při Stavbě Objektu, vadné Projektové dokumentaci nebo ve vadné přípravě Staveniště s přihlédnutím k zavedené odborné praxi daného odvětví a Právním předpisům, avšak kromě Drobných Závad a Závad;
- 1.1.92 **VDS** znamená vyhlášku č. 499/2006 Sb. o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tuto vyhlášku;
- 1.1.93 **Veřejnost** znamená jakékoli osoby, jež v souladu s Právními předpisy nejsou omezeny v přístupu do Objektu, zejména návštěvy Uživatelů;
- 1.1.94 **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;
- 1.1.95 **Výstupy Inženýringu** znamenají dokumentace, data, rozhodnutí či právní jednání, nezbytné pro splnění účelu Inženýringu, a které budou předány Zadavateli v souladu s odst. 12.14 Smlouvy;
- 1.1.96 **Významná změna systému financování sociální péče** znamená změnu způsobu financování sociální péče ze strany státu a jeho institucí, Uživatelů, územně samosprávných celků a jiných entit podílejících se dle platných právních předpisů na financování sociální péče, nebo změnu v jiných, než mzdových nákladech, pokud má taková změna za následek odchylku o více než 10 % na straně příjmů nebo



výdajů Koncesionáře za rok oproti stavu charakterizovanému aktualizovaným Finančním modelem před implementací změny;

- 1.1.97 **Významná změna požadavků na poskytování služeb sociální péče** znamená situaci, kdy v důsledku Změny Právních předpisů přímo či nepřímo se týkajících oblasti poskytování služeb sociální péče ze strany státu a jeho institucí Koncesionáři vzrostou provozní náklady o více než 10 % za rok oproti stavu charakterizovanému aktualizovaným Finančním modelem před implementací změny;
- 1.1.98 **Zástupce Koncesionáře** znamená osobu dle odst. 8.6 a násl. Smlouvy;
- 1.1.99 **Zástupce Zadavatele** znamená osobu dle odst. 8.1 a násl. Smlouvy;
- 1.1.100 **Závada** znamená jakýkoliv nedostatek mající vliv na Dostupnost nebo kvalitu Služeb;
- 1.1.101 **Změna Právních předpisů** znamená změnu Právních předpisů, která nastane po uzavření Smlouvy;
- 1.1.102 **Zostřená Penalizace** znamená zvýšení penalizace v případě opakujících se Závad stejné Služby, nebo na Monitoringu kvality stejné Služby ve smyslu přílohy č. 10 Monitoring;
- 1.1.103 **ZP** znamená zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.104 **ZSS** znamená zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.105 **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;
- 1.1.106 **ZZ** znamená zákon č. 435/2004 Sb., o zaměstnanosti, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon.

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### Prohlášení Zadavatele

- 2.1 Zadavatel prohlašuje, že je obcí oprávněnou v rozsahu zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, vystupovat v právních vztazích týkajících se majetku, jež je v jeho vlastnictví, svým jménem a nést odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- 2.2 Zadavatel podle svého nejlepšího vědomí prohlašuje, 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.

### **Prohlášení Koncesionáře**

- 2.3 Koncesionář prohlašuje, že je právnickou osobou řádně založenou a existující podle českého právního řádu a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené. Koncesionář dále ve smyslu § 5 OZ prohlašuje, že je osobou schopnou jednat se znalostí a pečlivostí, která je s touto odborností spojena, a že disponuje odbornou způsobilostí pro splnění předmětu této Smlouvy, přičemž tato způsobilost se týká odborné kvalifikace Koncesionáře v rozsahu, ve kterém byla tato kvalifikace Koncesionářem prokázána v řízení dle ZZVZ, a ve kterém je definována touto Smlouvou.
- 2.4 Koncesionář podle svého nejlepšího vědomí prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy:
- 2.4.1 nedošlo k žádnému Selhání Koncesionáře dle odst. 35.14 a neexistuje žádná skutečnost ani událost, ze kterých by mohlo Selhání Koncesionáře vzniknout;
- 2.4.2 nebyl vznesen žádný nárok proti Koncesionáři, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem, který by se mohl nepříznivě dotknout schopností Koncesionáře plnit jeho povinnosti vyplývající ze Smlouvy a/nebo by znemožnil či omezil dispoziční právo Koncesionáře uzavřít tuto Smlouvu;
- 2.4.3 si při vynaložení řádné péče není vědom žádného hrozícího sporu, který by se mohl nepříznivě dotknout schopností Koncesionáře plnit jeho povinnosti vyplývající ze Smlouvy a/nebo by znemožnil či omezil dispoziční právo Koncesionáře uzavřít tuto Smlouvu;
- 2.4.4 není v úpadku v jakékoli podobě ani v hrozícím úpadku ve smyslu Právních předpisů; a
- 2.4.5 nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy.
- 2.5 Koncesionář prohlašuje, že je schopen zajistit si veškeré finanční prostředky potřebné ke splnění závazků Koncesionáře plynoucích z této Smlouvy.

### **Obecné povinnosti Koncesionáře**

- 2.6 Koncesionář se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy:
- 2.6.1 nejpozději do Dne Otevření získá všechny potřebné souhlasy a povolení, které mu umožní plnit Smlouvu, zejména získá oprávnění k poskytování sociálních služeb podle § 78 a násl. ZSS;
- 2.6.2 oznámí bezodkladně Zadavateli, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud (i) Koncesionář je či by v případě zahájení byl účastníkem takového řízení či sporu a (ii) 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;

- 2.6.3 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;
- 2.6.4 bude řádně plnit veškeré povinnosti a předpoklady pro to, aby mohl žádat o Dotace provozu a aby mu byla Dotace provozu poskytnuta a vyplacena. Koncesionář je povinen dále řádně plnit veškeré požadavky a pravidla stanovená pro žadatele o Dotace provozu a podávat pravidelně, včas a řádně žádosti o poskytování Dotací provozu v plném rozsahu, k tomuto se Zadavatel zavazuje poskytnout součinnost, přičemž se má za to, že pokud si Zadavatel s Koncesionářem vzájemně odsouhlasí dokumentaci sloužící pro žádost o Dotaci provozu, považují se povinnosti Koncesionáře podle tohoto bodu za splněné. Zadavatel na kontrolu a poskytnutí připomínek k dokumentaci bude mít 10 pracovních dní;
- 2.6.5 zajistí plnění veškerých svých povinností a závazků ze Smlouvy tak, aby byly splněny podmínky a požadavky poskytovatele Dotace provozu, podmínky a požadavky pro poskytnutí či vyplacení jiné dotace, jestliže podá žádost o čerpání takové dotace, a naopak aby nedošlo ke splnění podmínek k odejmutí či vrácení Dotace provozu či případně jiné dotace, k jejichž čerpání by Koncesionář žádal včetně její části a sankcí dle Právních předpisů), to vše v rozsahu podmínek a požadavků poskytovatele dotace, které (i) Koncesionář předem písemně odsouhlasil, anebo které (ii) Koncesionáři byly v době, kdy mu byly prostředky z příslušné dotace poskytnuty, byly prokazatelně známy a které Koncesionář přijetím příslušných prostředků byt i konkludentně akceptoval;
- 2.6.6 vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat k zařazení do Základní sítě sociálních služeb v Jihomoravském kraji s cílem získání Dotace provozu a současně vyvine veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, k tomu, aby toto zařazení trvalo po dobu účinnosti této Smlouvy; k tomuto se Zadavatel zavazuje poskytnout součinnost, přičemž se má za to, že pokud si Zadavatel s Koncesionářem vzájemně odsouhlasí dokumentaci sloužící pro žádost o zařazení do Základní sítě sociálních služeb v Jihomoravském kraji, považují se povinnosti Koncesionáře podle tohoto bodu za splněné. Zadavatel na kontrolu a poskytnutí připomínek k dokumentaci bude mít 10 pracovních dní; a
- 2.6.7 bude se pravidelně účastnit porad ředitelů příspěvkových organizací Zadavatele v segmentu sociálních pobytových zařízení, případně jiných takových jednání, nahradí-li porady v tomto odstavci uvedené;
- 2.6.8 bude informovat o záměru projektu, předpokládaném průběhu a aktuální rozestavěnosti Stavby Objektu, předpokládaném termínu dokončení Stavby Objektu a základních informacích o poskytování Služeb a provozu Objektu prostředky Koncesionáři dostupnými, a to zejména:

- (i.) na Staveništi umístěním informační cedule;
  - (ii.) prostřednictvím webových stránek projektu, kde bude uveřejněna vizualizace projektu, časosběrná videa ze Stavby Objektu po jednotlivých milnících a informace o průběhu realizace projektu;
  - (iii.) na základě výzvy Zadavatele Koncesionář poskytne informace o projektu pro účely zveřejnění ve zpravodaji města/městské části;
  - (iv.) pořádáním exkurzí týkajících se Stavby Objektu pro veřejnost a/nebo studenty škol, a to maximálně jednou ročně;
  - (v.) umožněním praxe studentům škol v průběhu provozu Objektu;
- 2.6.9 poskytnout Zadavateli veškerou součinnost, která je nezbytná při plnění úkolů zadaných státem Zadavateli týkající se jeho majetku (např. shromažďování dat pro potřeby Českého statistického úřadu);
- 2.6.10 dodržovat povinnosti stanovené především ZP, ZZ a dalších relevantních Právních předpisů v oblasti pracovního práva, zaměstnanosti a dalších souvisejících oblastí;
- 2.6.11 zajistit odpovídající finanční ohodnocení Osobám na straně Koncesionáře;
- 2.6.12 zachovávat v rámci všech obchodních a jiných smluvních vztahů rovný přístup, spravedlnost, legálnost, slušnost a etické chování.
- 2.7 Koncesionář se zavazuje realizovat příslušné činnosti dle této Smlouvy prostřednictvím osob, které jsou členy Realizačního týmu. Seznam členů Realizačního týmu je součástí této Smlouvy jako příloha č. 7. V případě změny člena Realizačního týmu oproti osobě, jejímž prostřednictvím Koncesionář splňoval technickou kvalifikaci v řízení dle ZZVZ předcházejícím uzavření této Smlouvy, musí nová osoba splňovat požadavky na kvalifikaci dle kvalifikační dokumentace. Ke změně člena Realizačního týmu může dojít pouze na základě předchozího písemného souhlasu Zadavatele vydaného na žádost Koncesionáře a za předpokladu splnění požadavku, který je specifikován v předcházející větě. Splnění takového požadavku Koncesionář Zadavateli písemně doloží, pokud si to Zadavatel vyžádá. Skutečnosti či informace vztahující se k novému členovi Realizačního týmu budou co do formy, druhu a obsahu odpovídat požadavkům Zadavatele uvedeným u příslušného kvalifikačního požadavku (jehož splnění je prostřednictvím člena Realizačního týmu prokazováno) v rámci řízení dle ZZVZ předcházejícího uzavření této Smlouvy. Zadavatel musí na žádost o souhlas odpovědět do 10 pracovních dnů a nesmí tento souhlas bezdůvodně odepřít. Předložení dokladů a informací týkajících se nového/jiného člena Realizačního týmu je ve zvláště naléhavých případech možné i po reálné výměně člena Realizačního týmu, přičemž tyto doklady a informace je Koncesionář povinen Zadavateli předložit bez zbytečného odkladu.

- 2.8 Koncesionář bere na vědomí, že před převzetím Areálu Nopova pro účely výstavby dle Harmonogramu Zadavatel zajistí umístění stávajících Uživatelů Domova pro seniory Nopova v rámci své sítě sociálních pobytových zařízení. V případech, kdy od tohoto okamžiku Zadavateli vznikne potřeba umístit zájemce o pobytovou sociální službu DS anebo DZR tzv. „čekatele“, zavazuje se Koncesionář vyvinout veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, aby takovým osobám umožnil umístění do zařízení pro poskytování sociálních služeb, které provozuje v Ivančicích a/nebo Velké Bíteši.
- 2.9 Zadavatel může společně s předáním Areálu Nopova Koncesionáři předložit profesní seznam zaměstnanců Domova pro seniory Nopova. Koncesionář se zavazuje, že vyvine veškeré úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat, že takovým osobám umožní, aby s ním uzavřeli pracovněprávní poměr při dodržení povinností zaměstnavatele dle § 16 ZP s místem výkonu práce v Ivančicích a/nebo Velké Bíteši. Koncesionář se k profesnímu seznamu zaměstnanců Zadavateli vyjádří nejpozději do 30 dnů ode dne předložení seznamu dle tohoto odstavce.

### **3. ÚČEL SMLOUVY**

- 3.1 Účelem této Smlouvy je smluvní zajištění přípravy, Stavby a provozu Objektu, to vše při: (i) dodržení principu přenosu podstatných rizik, konkrétně rizika zpoždění a vícenákladů na přípravu, Projektování, Inženýring, Stavbu Objektu, rizika dostupnosti Objektu a dostupnosti Služeb a rizika poptávky; (ii) zajištění dobrého technického stavu a plné funkčnosti Objektu po celou sjednanou dobu trvání této Smlouvy; (iii) zajištění řádného a kvalitního poskytování Služeb po celou Koncesní dobu, přičemž se jedná o poskytování Služeb dle ZSS a jiných souvisejících Právních předpisů.

### **4. VÝKLAD SMLOUVY**

- 4.1 Pro výklad této Smlouvy platí následující interpretační pravidla, ledaže z kontextu výslovně vyplývá jinak:
- 4.1.1 odkaz na tuto Smlouvu v sobě zahrnuje i její případné změny, pokud byly učiněny způsobem, který je v souladu s touto Smlouvou;
- 4.1.2 odkazy na Právní předpisy odkazují na příslušný předpis ve znění pozdějších předpisů, případně na odpovídající ustanovení právního předpisu, jímž bude odkazovaný právní předpis nahrazen;
- 4.1.3 odkaz na jakýkoliv dokument je odkazem na dokument v podobě, jakou má v příslušné době, tj. v podobě včetně provedených změn a doplňků.
- 4.2 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 Zadavatele a/nebo Návrhem Koncesionáře, budou mít přednost ujednání Smlouvy včetně příloh. Pokud existuje rozpor mezi Požadavky Zadavatele a Návrhem Koncesionáře, budou mít přednost Požadavky Zadavatele. Rozporem přitom není situace, kdy Návrh

Koncesionáře poskytuje větší rozsah či vyšší kvalitu plnění než Požadavky Zadavatele.

- 4.3 Pro účely interpretace významu příloh platí, že příloha s nejvyšší prioritou je uvedena na prvním místě a dále je prioritou příloh sestupná.
- 4.4 Výše sjednaná pravidla se neuplatní v případě, kdy tato Smlouva výslovně určí odlišnou hierarchii významu.
- 4.5 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že smluvní strany nepovažují skutečnosti, ohledně kterých jsou v této Smlouvě poskytována ujištění, za rozhodující pro její uzavření. Pokud se tato ujištění ukáží nepravdivými, smluvní strany nebudou postupovat podle ustanovení Právních předpisů o neplatnosti či neúčinnosti právního jednání, avšak s tím, že nárok na náhradu újmy způsobené případnou nepravdivostí či jinou nesprávností ujištění příslušné druhé smluvní strany je tím nedotčen.

## **5. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY**

- 5.1 Poddodavatelé, jejichž prostřednictvím Koncesionář prokázal jakoukoli část kvalifikačních předpokladů v řízení dle ZZVZ předcházejícím uzavření této Smlouvy, jsou uvedeni, včetně rámcového popisu jejich plnění v příloze č. 9 Seznam Poddodavatelů této Smlouvy. V této příloze budou uvedeni také poddodavatelé, kteří mají se Zadavatelem uzavřít smlouvu v souladu s odst. 5.4 této Smlouvy.
- 5.2 Koncesionář může využít k plnění svých závazků ze Smlouvy jiné Poddodavatele, než uvedené v příloze č. 9 Seznam Poddodavatelů s tím, že pokud se jedná o Poddodavatele, jehož prostřednictvím Koncesionář prokázal jakoukoli část kvalifikačních předpokladů v koncesním řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, pak pouze s předchozím písemným souhlasem Zadavatele a za předpokladu, že Koncesionář bude i nadále splňovat kvalifikaci požadovanou Zadavatelem v řízení dle ZZVZ předcházejícím uzavření této Smlouvy a uvedenou skutečnost Zadavateli písemně doloží. Skutečnosti či informace vztahující se k novému Poddodavateli budou co do formy, druhu a obsahu odpovídat požadavkům Zadavatele uvedeným u příslušného kvalifikačního požadavku (jehož splnění je prostřednictvím Poddodavatele prokazováno) v rámci řízení dle ZZVZ předcházejícího uzavření této Smlouvy. Zadavatel musí na žádost o souhlas odpovědět do 10 pracovních dnů a nesmí tento souhlas bezdůvodně odepřít. Předložení dokladů a informací týkajících se nového/jiného Poddodavatele je ve zvláště naléhavých případech možné i po reálné výměně Poddodavatele, přičemž tyto doklady a informace je Koncesionář povinen Zadavateli předložit bez zbytečného odkladu.
- 5.3 Koncesionář odpovídá Zadavateli zcela za plnění svých závazků podle této Smlouvy bez ohledu na to, že k jejímu plnění bude užívat Poddodavatele a bez ohledu na to, zda bude mít Zadavatel s těmito Poddodavateli pro případ Selhání Koncesionáře uzavřeny smlouvy dle následujícího odstavce a/nebo se bude jednat o písemné právní jednání učiněné Poddodavatelem dle následujícího odstavce.

- 5.4 Koncesionář je povinen (jako zajištění možného vstupu Zadavatele do práv či smluvního postavení Koncesionáře vůči jakémukoli Poddodavatelé ve výstavbě, a to výlučně pro případ předčasného ukončení Smlouvy přede Dnem uplynutí) zajistit, aby Poddodavatelé ve výstavbě a/nebo Zadavatelem vybraný Poddodavatel ve výstavbě, které bude používat k plnění této Smlouvy, uzavřeli se Zadavatelem, pokud to bude Zadavatel požadovat (a to postupem odpovídajícím Právním předpisům, zejména ZZVZ) smlouvy s Poddodavatelé shodné (z hlediska smluvních ujednání, práv a povinností, závazků a pohledávek) či výhodnější (z hlediska Zadavatele) s předmětnou smlouvou či smlouvami mezi Koncesionářem a Poddodavatelem ve výstavbě a/nebo písemným právním jednáním učiněným (v případě požadavku a souhlasu Zadavatele) Poddodavatelem vůči a ve prospěch Zadavatele, které zajistí uplatnění konkrétního práva, pohledávky či nároku Zadavatele vůči Poddodavatelé (a to pro případ porušení závazku či povinnosti Koncesionáře vůči Zadavatelé ze Smlouvy) v podobě shodné (z hlediska smluvních ujednání, práv a povinností, závazků a pohledávek) či výhodnější (z hlediska Zadavatele) s předmětným nárokem (právem, pohledávkou) plynoucím z právního jednání mezi Koncesionářem a Poddodavatelem ve výstavbě. Závazek plynoucí z předcházející věty se Koncesionář zavazuje splnit nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne, kdy obdrží žádost Zadavatele o uzavření.
- 5.5 Koncesionář se zavazuje zajistit, aby při výběru Poddodavatele a při plnění povinností Koncesionáře z této Smlouvy s využitím Poddodavatele nedošlo k porušení Právních předpisů.
- 5.6 Koncesionář je povinen zpřístupnit na požádání Zadavatelé doklady nezbytné k provedení kontroly plnění jeho závazků z čl. 5 této Smlouvy a předat mu související informace a kopie dokladů, to vše nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení žádosti Zadavatele. V takto předaných či zpřístupněných dokumentech je Koncesionář oprávněn začernit či učinit jinak nečitelnými údaje, které jsou ve vztahu mezi Koncesionářem a příslušným Poddodavatelem důvěrné, a to především cenu příslušného plnění daného Poddodavatele či jiné třetí osoby.

## **6. FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝDAJŮ KONCESIONÁŘE**

- 6.1 Pro vyloučení pochybností smluvní strany sjednávají, že nestanoví-li tato Smlouva jinak, 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 bez písemného souhlasu Zadavatele zatížit majetek Zadavatele, včetně Objektu, jakýmikoli dluhy ani právy třetích osob, zejména zástavním právem, jistotou, zajišťovacím převodem práva atd.; porušením této povinnosti není zřízení užívacích práv Uživatelů k příslušným částem (zejména pokojům) Objektu v rámci poskytování Služeb těmto Uživatelům.

- 6.2 Koncesionář se zavazuje zajistit si svým jménem, na svoji odpovědnost a náklady, financování veškerých svých závazků z této Smlouvy, které nejsou hrazeny Zadavatelem v případech výslovně stanovených touto Smlouvou. Financování svých závazků může Koncesionář realizovat prostřednictvím Seniorního úvěru, nebo jiným způsobem.
- 6.3 V případě financování prostřednictvím Seniorního úvěru bude uzavřena Přímá smlouva. Zadavatel je povinen nejpozději do 2 měsíců od obdržení písemné výzvy Koncesionáře, uzavřít s Koncesionářem a Seniorním věřitelem či Koncesionářem zvoleným Seniorním věřitelem (pokud bude Seniorních věřitelů více) Přímou smlouvu, to vše za podmínek, že Přímá smlouva bude odpovídat znění přílohy č. 19 Přímá smlouva a že bude Přímá smlouva uzavřena za osobní přítomnosti všech smluvních stran nebo bude Zadavateli předložen návrh Přímé smlouvy podepsaný oprávněnými zástupci všech zbývajících smluvních stran. Koncesionář je oprávněn zaslat výzvu Zadavateli dle tohoto odstavce nejdříve ode dne následujícího po Dni účinnosti. Spolu s touto výzvou Koncesionář oznámí Zadavateli osobu (název, IČO, sídlo, adresu příslušné pobočky, jméno, e-mail a telefonní číslo kontaktní osoby) Seniorního věřitele.

## **7. SOUČINNOST ZADAVATELE**

- 7.1 Zadavatel poskytne Koncesionáři veškerou nezbytnou součinnost pro plnění této Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat.
- 7.2 Součinností, kterou lze od Zadavatele rozumně požadovat se zejména rozumí:
- 7.2.1 řádné a včasné seznámení se s návrhy podkladů nutných pro zpracování Projektové dokumentace, s jednotlivými částmi Projektové dokumentace, s návrhy změn v rámci Projektování, Inženýringu a Stavby Objektu, a s dalšími návrhy, vyjádření k těmto návrhům a jejich odsouhlasení, pokud budou návrhy v souladu s touto Smlouvou;
- 7.2.2 projednání smluv se správci technické infrastruktury v souvislosti se získáním územního rozhodnutí a smluv se správci sítí v souvislosti se získáním stavebního povolení dle přílohy č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring;
- 7.2.3 zajištění nezbytné součinnosti Provozovatele DS v rámci předávání a přebírání provozu a poskytování Služeb v Areálu Nopova a v Objektu v souladu se Smlouvou;
- 7.2.4 zprostředkování komunikace se zaměstnanci Provozovatele DS a umožnění komunikace mezi zaměstnanci Provozovatele DS a Koncesionáře, a to bezodkladně po obdržení takové písemné výzvy Koncesionáře;
- 7.2.5 na žádost poskytnout Koncesionáři informace zejména o aktuálním počtu klientů Provozovatele DS, o evidovaném počtu a charakteristikách klientů Provozovatele DS a zájemců o umístění, jestliže takové poskytnutí bude v souladu s Právními předpisy;
- 7.2.6 plnění sjednaných povinností při dokončení jednotlivých milníků plnění této Smlouvy dle Harmonogramu;



- 7.2.7 součinnost v souvislosti se správním řízením či jinou správní činností v samostatné působnosti Zadavatele nutnou k získání Povolení, nebo potřebnou v souvislosti s uplatněním opravných prostředků a správních žalob v souvislosti s Povolením, ať již ze strany Koncesionáře nebo ze strany třetí osoby;
- 7.2.8 součinnost, kterou Koncesionář může od Zadavatele spravedlivě požadovat v souvislosti s obstaráním potřebných Povolení, které jsou v samostatné působnosti Zadavatele, a které mu umožní poskytovat Služby, zejména k získání oprávnění k poskytování sociálních služeb podle § 78 a násl. ZSS, v souvislosti s uzavíráním smluv se zdravotními pojišťovnami pro účely poskytování Služeb a v rámci jednání s orgány veřejné správy.
- 7.3 Zadavatel se zdrží úmyslného vytváření jakýchkoliv přímých či nepřímých překážek bránících či ztěžujících plnění této Smlouvy Koncesionářem či zvyšujících rizika, která na sebe Koncesionář uzavřením této Smlouvy vzal, a to včetně rizika poptávky po Službách. Porušením závazku Zadavatele dle tohoto bodu Smlouvy není zejména plnění povinností Zadavatele vyplývajících mu z Právních předpisů na úseku sociálních služeb, ani poskytování dotací subjektům poskytujícím sociální služby.
- 7.4 Součinnost sjednaná v tomto článku se uplatní v rámci následujících ujednání Smlouvy, pokud z takových následujících ujednání nevyplývá výslovný zákaz součinnosti či jiná úprava obsahu a rozsahu součinnosti, když v takovém případě mají přednost taková odlišná ujednání.

## **8. ZÁSTUPCI SMLUVNÍCH STRAN**

### **Zástupce Zadavatele**

- 8.1 Zástupce Zadavatele je osoba, která je oprávněná zastupovat Zadavatele v souvislosti s realizací této Smlouvy při právních jednáních a faktických jednáních, a to na základě zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecná zřízení), ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2 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. Takto může Zadavatel zmocnit i více Zástupců Zadavatele bez ohledu na to, zda tak učiní ve stejném či v různém rozsahu zmocnění.
- Zástupce Zadavatele je uveden v příloze č. 22 Zástupci smluvních stran.
- 8.3 Zadavatel je oprávněn kdykoli změnit, doplnit Zástupce Zadavatele a tato změna je vůči Koncesionáři účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně. Za účelem provedení změny, doplnění Zástupce Zadavatele není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.
- 8.4 Odvíjí-li se oprávnění Zástupce Zadavatele od jeho zvolení či jmenování v souladu s Právními předpisy, pak oprávnění zastupovat Zadavatele dle tohoto článku zaniká dnem uplynutí doby, na kterou byl zvolen, či dnem jeho odvolání.

Zadavatel se zavazuje bez zbytečného odkladu o této skutečnosti informovat Koncesionáře a identifikovat nového Zástupce Zadavatele.

- 8.5 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.

### **Zástupce Koncesionáře**

- 8.6 Zástupce Koncesionáře je osoba, která je oprávněná zastupovat Koncesionáře v souvislosti s realizací této Smlouvy při právních jednáních a faktických jednáních, a to v rozsahu vyplývajícím z Právních předpisů nebo určeném v řádném písemném pověření či zmocnění.

Zástupce Koncesionáře je uveden v příloze č. 22 Zástupci smluvních stran.

- 8.7 Koncesionář je oprávněn kdykoli změnit, doplnit Zástupce Koncesionáře a tato změna je vůči Zadavateli účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně. Za účelem provedení změny, doplnění Zástupce Koncesionáře není nutné uzavírat dodatek k této Smlouvě.

- 8.8 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.

## **9. IDENTIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ**

- 9.1 Objekt bude vybudován v Areálu Nopova.
- 9.2 Všechny součásti, tedy pozemky vč. budov a všech součástí a příslušenství, tvořící Areál Nopova, jsou ve vlastnictví Zadavatele.
- 9.3 Ke změně označení a/nebo jiných údajů identifikujících nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, tvořící Areál Nopova dojde automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku této Smlouvy, bez práva Koncesionáře domáhat se jakékoli změny Služebného či jiných práv a povinností Koncesionáře), pokud údaje v souladu s právní úpravou změny z úřední povinnosti příslušný katastrální úřad a/nebo pokud údaje budou změněny Zadavatelem odsouhlaseným geometrickým plánem, který bude zpracován v souladu s Právními předpisy, bude potvrzen či odsouhlasen příslušnými správními orgány a autorizovanými osobami a dojde k zápisu příslušné změny do katastru nemovitostí.

## **10. ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA OBJEKT**

- 10.1 Smluvní strany sjednávají, že při Projektování, Inženýringu a Stavbě Objektu budou dodrženy základní (minimální) požadavky Právních předpisů na zařízení, v němž jsou poskytovány pobytové služby ve smyslu ZSS, další Požadavky Zadavatele na Objekt vyplývající z této Smlouvy či přílohy č. 2 Technické požadavky.
- 10.2 Smluvní strany se dohodly, že základní Požadavky Zadavatele na Objekt plynoucí z této Smlouvy včetně všech příloh mohou být změněny následujícím způsobem:

- 10.2.1 Koncesionář je v průběhu Projektování a Inženýringu a budování Objektu oprávněn navrhnout písemně Zadavateli změnu Požadavků Zadavatele na Objekt uvedených v této Smlouvě, anebo změnu již schválené Projektové dokumentace. Výlučně v případě změn v podobě vyžádané Stanoviskem dotčeného subjektu, změn vyplývajících z Diskriminační změny nebo změn, na základě kterých dojde k překonání Překážky nevhodnosti, pokud současně návrh nebude obsahovat Podstatnou změnu požadavků, je Zadavatel povinen písemně odsouhlasit návrh změny odpovídající předcházející větě, nebo předložit Koncesionáři písemný protinávrh, který nebude obsahovat Podstatnou změnu požadavku a bude respektovat Stanovisko dotčeného subjektu, případně bude rovněž překonávat Překážku nevhodnosti či zajišťovat soulad s Diskriminační změnou. Zadavatel je povinen odeslat písemné sdělení v přiměřené lhůtě ode dne doručení řádného návrhu změny od Koncesionáře, přičemž přiměřenost bude posuzována podle obvyklé doby projednání obdobných požadavků na straně Zadavatele. Koncesionář je povinen písemně odsouhlasit protinávrh Zadavatele odpovídající tomuto odstavci Smlouvy, nebo písemně sdělit Zadavateli, v čem konkrétně jeho protinávrh neodpovídá tomuto odstavci Smlouvy, a navrhnout co možná nejvhodnější (technicky i ekonomicky) řešení odstraňující nesoulad, to vše rovněž v přiměřené lhůtě ode dne doručení protinávrhu změny od Zadavatele. Změna Požadavku Zadavatele na Objekt učiněná v souladu s tímto odstavcem je účinná automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku této Smlouvy, bez práva Koncesionáře domáhat se jakékoli změny Služebného či jiných práv a povinností Koncesionáře) dnem, kdy navrhuje smluvní strana obdrží písemné odsouhlasení svého návrhu/protinávrhu akceptující smluvní stranou.
- 10.2.2 Jiné změny Požadavku Zadavatele na Objekt musejí být sjednány v dodatku této Smlouvy a jsou účinné dnem účinnosti dodatku Smlouvy, pokud dodatek neurčí jinou účinnost změny Požadavku Zadavatele.
- 10.3 Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že jakákoli změna Požadavku Zadavatele na Objekt musí být provedena v souladu s Právními předpisy, zejména úpravou ZZVZ.
- 10.4 Jestliže se smluvní strany nejpozději do 40 pracovních dnů ode dne, kdy Koncesionář písemně Zadavateli navrhne změnu Požadavků Zadavatele na Objekt uvedených v této Smlouvě, anebo změnu již schválené Projektové dokumentace dle odst. 10.2.1 této Smlouvy, řádně nedohodnou na účinné změně Požadavku Zadavatele na Objekt, potom bude postupováno následujícím způsobem. Koncesionář na svoje náklady, bez možnosti navýšení Služebného a uplatnění jakýchkoli pohledávek a nároků vůči Zadavateli, zajistí při Projektování, Inženýringu a Stavbě Objektu maximálně možné respektování základních Požadavků Zadavatele dle této Smlouvy a zakomponování pouze změn nezbytných k překonání Překážky nevhodnosti a/nebo respektování Stanoviska dotčeného subjektu a/nebo zajištění souladu s Diskriminační

změnou, přičemž v takovém případě se nejedná o porušení této Smlouvy a žádná ze smluvních stran nemůže Smlouvu z tohoto důvodu ukončit jakýmkoli postupem a způsobem. Pokud by zakomponování změn dle předcházející věty vedlo k tomu, že Objekt nebude schopen při provozu naplňovat minimální kvalitu a funkčnost plynoucí z této Smlouvy, potom se jedná o Událost vyšší moci.

## **11. STAVENIŠTĚ A PODLOŽÍ**

- 11.1. Vymezení Staveniště, podmínky a okolnosti předání Staveniště Koncesionáři, podmínky užívání Staveniště Koncesionářem (včetně práv a povinností smluvních stran) jsou pro účely Projektování, Inženýringu a Stavby Objektu sjednány v příloze č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring a v příloze č. 6b Vymezení Staveniště.
- 11.2. Zadavatel zajistil a předal Koncesionáři Průzkumy. Koncesionář potvrzuje, že se s Průzkumy řádně seznámil před podáním nabídky v řízení dle ZZVZ.
- 11.3. Pokud není v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak, nese Koncesionář odpovědnost a riziko:
  - 11.3.1 předvídaných nebo známých vlastností Staveniště, včetně jeho podloží, a to zejména vyplývajících z Průzkumů;
  - 11.3.2 známých nákladů na odstranění kontaminace půdy či spodních vod na Staveništi vyplývajících z Průzkumů;
  - 11.3.3. veškerých dalších vlivů souvisejících se Stavbou Objektu.
- 11.4. Riziko související s nepředvídanými vlastnostmi a stavem Staveniště nese Zadavatel zejména za následujících okolností: projeví se jakákoli zátěž Staveniště v důsledku zatížení stávajícího objektu azbestem, archeologických nálezů a/nebo znečištění životního prostředí (kontaminace) půdy či vody, které existují v době uzavření Smlouvy, a přesto nejsou popsány/uvedeny v Průzkumu, přičemž v takovém případě se jedná o Kompenzovanou událost.
- 11.5. Koncesionář se zavazuje, pokud se v průběhu Projektování, Inženýringu či Stavby Objektu kdykoli objeví potřeba, že zajistí včas, v dostatečném rozsahu, v souladu s Právními předpisy, s řádnou odbornou péčí a s uspokojivými výsledky:
  - 11.5.1. fyzikální a geofyzikální průzkum stavu podloží Staveniště a jeho okolí, včetně jakýchkoliv staveb a sítí, které se nacházejí na Staveništi, nad ním či pod ním;
  - 11.5.2. přezkoumání a vyhodnocení stavu Staveniště, půdy i podloží, zejména profilu Staveniště i jeho únosnosti, rizik úrazů, poškození majetku, povahu materiálu, který má být ze Staveniště vytěžen;
  - 11.5.3. přezkoumání rozsahu potřebných úprav Projektové dokumentace a úprav v rámci Stavby Objektu;
  - 11.5.4. přezkoumání rozsahu potřebného přístupu na Staveniště, jeho vybavení, rizik úrazů, ochrany majetku a zdraví jakýchkoli osob.
- 11.6. Koncesionář se zavazuje bezodkladně:

- 11.6.3. zohlednit informace a výstupy získané dle odst. 11.4 této Smlouvy v rámci Projektování, Inženýringu i Stavby Objektu, zejména přijmou odpovídající opatření;
  - 11.5.2 písemně informovat Zadavatele o informacích a výstupech získaných dle odst. 11.4 této Smlouvy a opatřeních dle předcházejícího odstavce tohoto bodu Smlouvy.
- 11.7. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že splněním povinností Koncesionáře dle čl. 11 této Smlouvy není jakkoli omezena či dotčena povinnost Koncesionáře získat si souhlas Zadavatele k takovým změnám této Smlouvy (zejména změnám práv a povinností smluvních stran), u nichž tato Smlouva souhlas Zadavatele vyžaduje či předpokládá.

## **12 PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE A INŽENÝRING**

### **Projektová dokumentace**

- 12.1 Koncesionář je povinen a zavazuje se zajistit řádně a včas Projektovou dokumentaci potřebnou pro Stavbu a provoz Objektu, a to ve všech stupních vyžadovaných Právními předpisy, zejména SZ a VDS.
- 12.2 Projektová dokumentace bude zpracována v souladu s požadavky stanovenými v příloze č. 3 Požadavky na projektování a Inženýring.
- 12.3 Zadavatel pro potřeby zpracování Projektové dokumentace poskytne Koncesionáři na jeho žádost plnou moc v nezbytném rozsahu k jednání se správními orgány, dotčenými osobami (správci a vlastníky sítí veřejných služeb) a dalším potřebným právním jednáním souvisejícím se zpracováním Projektové dokumentace, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení žádosti Koncesionáře.
- 12.4 Koncesionář se zavazuje zajistit Projektovou dokumentaci na své náklady, a to sám a/nebo svým jménem a na svůj účet (jako objednatel/nabyvatel) a odpovědnost/riziko u třetí osoby v souladu s pravidly užití Poddodavatelů dle čl. 5 této Smlouvy. Koncesionář bude v rámci zpracování Projektové dokumentace vystupovat jako Stavebník, pokud to bude v souladu s Právními předpisy. Pokud to nebude v souladu s Právními předpisy, bude Koncesionář v rámci zpracování Projektové dokumentace vystupovat jako zástupce Stavebníka (Stavebníkem musí být v takovém případě Zadavatel). Zadavateli nesmí vzniknout jakýkoli dluh nebo povinnost nebo závazek vůči jakékoli třetí osobě v souvislosti se zpracováním Projektové dokumentace. Zadavatel neodpovídá za jakékoli závazky a dluhy spojené s Projektovou dokumentací.
- 12.5 Projektová dokumentace musí být zpracována s odbornou péčí a v souladu s následujícími pravidly a skutečnostmi. Priorita dokumentů a skutečností pro účel interpretace i pro účel nedosažení shody stran dle předcházející věty je následující (seznam uvádí dokument s nejvyšší prioritou na prvním místě, dále je prioritá sestupná):
  - 12.5.1 Právní předpisy;
  - 12.5.2 Územně plánovací dokumentace;
  - 12.5.3 Stanoviska dotčených subjektů;

- 12.5.4 požadavky stanovené příslušnými závaznými a směrnými normami ČSN;
  - 12.5.5 Požadavky Zadavatele dle čl. 10 této Smlouvy;
  - 12.5.6 přílohy této Smlouvy v pořadí, v jakém jsou přiloženy;
  - 12.5.7 případný předcházející stupeň Projektové dokumentace dříve vytvořený na základě této Smlouvy a odsouhlasený Zadavatelem, byl-li takový souhlas vyžadován touto Smlouvou.
- 12.6 Koncesionář je povinen předložit návrh každého ze stupňů Projektové dokumentace ve smyslu přílohy č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring v podobě nejméně jednoho originálu v tištěné podobě a jedné kopii v elektronické formě na vhodném nosiči ve standardních formátech umožňujících její úpravy či zpracování v souladu s poskytnutou licencí (zejm. .dwg nebo .dxf ve vztahu ke grafickým částem, PDF/A ve vztahu k textovým částem) k vyjádření Správci Stavby. Koncesionář není před tímto vyjádřením oprávněn zahájit stavební práce, ani případné jiné navazující činnosti (zahájení správního řízení za účelem získání Povolení apod.). Správce stavby je rovněž oprávněn požadovat po Koncesionáři bezodkladné vysvětlení/dodatečné informace a/nebo podklady nezbytné k řádnému posouzení předložené dokumentace. Správce Stavby je povinen nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne předložení dokumentace k územnímu a stavebnímu řízení a nejpozději do 40 pracovních dnů ode dne předložení realizační dokumentace (včetně vysvětlení, dodatečných informací a podkladů) písemně bez výhrad odsouhlasit návrh předloženého stupně Projektové dokumentace nebo předložit Koncesionáři konkrétní důvodné výhrady. Správce Stavby se zavazuje neodmítnout bezdůvodně svůj souhlas. Za důvodné výhrady Správce Stavby k jakékoli části Projektové dokumentace budou považovány: nesoulad předložené dokumentace s touto Smlouvou. Koncesionář je povinen zapracovat důvodné výhrady Správce Stavby a přepracovaný návrh příslušné části Projektové dokumentace předložit k opakovanému vyjádření a schválení Správci Stavby. Při dalším schvalování se postupuje dle výše v tomto bodě Smlouvy sjednaného.
- 12.7 Koncesionář se zavazuje zpracovat požární směrnice, evakuační plán, provozní pokyny pro obsluhu, případně jiné dokumenty, u nichž nutnost jejich vyhotovení vyplývá z Právních předpisů. Koncesionář se zavazuje tyto podklady předat Zadavateli nejpozději v Den Otevření.
- 12.8 Projektovou dokumentaci odpovídající této Smlouvě se Koncesionář zavazuje předat Zadavateli nejpozději v Den Otevření, a to v podobě nejméně jednoho originálu v tištěné podobě a jedné kopii v elektronické formě na vhodném nosiči (zejm. .dwg nebo .dxf ve vztahu ke grafickým částem, PDF/A ve vztahu k textovým částem). O předání a převzetí Projektové dokumentace bude sepsán a smluvními stranami podepsán písemný předávací protokol.

### **Inženýring**

- 12.9 Koncesionář je povinen a zavazuje se na své náklady zajistit řádně a včas Inženýring potřebný pro Stavbu a provoz Objektu.
- 12.10 Inženýring bude zajištěn v souladu s termíny dle Harmonogramu.

- 12.11 Koncesionář se zavazuje zajistit Inženýring sám a/nebo svým jménem a na svůj účet (jako objednatel/nabyvatel) a odpovědnost/riziko u třetí osoby v souladu s pravidly užití Poddodavatelů dle čl. 5 této Smlouvy. Koncesionář bude v rámci Inženýringu vystupovat jako Stavebník, pokud to bude v souladu s Právními předpisy. Pokud to nebude v souladu s Právními předpisy, bude Koncesionář v rámci Inženýringu vystupovat jako zástupce Stavebníka (Stavebníkem musí být Zadavatel). Zadavatel neodpovídá za jakékoli závazky a dluhy spojené s Inženýringem. Zadavateli nesmí vzniknout jakýkoli dluh nebo povinnost vůči jakékoli třetí osobě či správnímu orgánu v souvislosti s Inženýringem, to vše s následující výjimkou. Jestliže bude Zadavatel vůči správním orgánům či dotčeným osobám v souvislosti s jakýmkoli správním či obdobným řízením v rámci Inženýringu vystupovat jako Stavebník, potom se Koncesionář zavazuje jménem Zadavatele a na svůj účet/riziko a náklad plnit, a to řádně a včas, veškeré povinnosti a závazky Zadavatele. Koncesionář se dále zavazuje uhradit Zadavateli veškeré újmy vzniklé z porušení závazků plynoucích z předcházející věty, včetně nahrazení jakýchkoli správních sankcí. Koncesionář zajistí, aby byla všechna Povolení udržována v platnosti a účinnosti po dobu potřebnou pro Stavbu Objektu.
- 12.12 Inženýring musí být proveden s řádnou a odbornou péčí a v souladu s následujícími skutečnostmi:
- 12.12.1 Právními předpisy;
  - 12.12.2 Územně plánovací dokumentací;
  - 12.12.3 příslušnými technickými normami;
  - 12.12.4 Projektovou dokumentací.
- 12.13 Zadavatel v rámci Inženýringu poskytne Koncesionáři na jeho žádost v přiměřené lhůtě plnou moc v nezbytném rozsahu k jednání se správními orgány, dotčenými osobami (správci a vlastníky sítí veřejných služeb) a dalším potřebným právním jednáním souvisejícím s Inženýringem, a to nejpozději do 10 pracovních dnů od obdržení žádosti Koncesionáře. Zadavatel poskytne Koncesionáři i případnou další potřebnou součinnost k zastupování Zadavatele v rámci Inženýringu, a to zejména přeposlání písemností doručených správními orgány Zadavateli a sdělení informací, které správní orgány sdělily Zadavateli.
- 12.14 Výstupy Inženýringu odpovídající této Smlouvě se Koncesionář zavazuje předat Zadavateli. Předávána bude vždy tabulka s přehledem dokumentů, jedenkrát kopie dokumentů (to vše také datově na vhodném nosiči), dále pak jedenkrát originál. K předání dojde v místě sídla Zadavatele, a to nejpozději v Den Otevření. Stejnopisy Územního rozhodnutí a Stavebního povolení a dokumenty o nabytí jejich právní moci však budou takto předány nejpozději do 15 pracovních dnů od nabytí jejich právní moci. O předání a převzetí Výstupů Inženýringu bude sepsán a smluvními stranami podepsán písemný předávací protokol.

### **Uživací právo (licence) k Projektové dokumentaci a Výstupům Inženýringu**

- 12.15 Koncesionář uděluje Zadavateli výlučně pro účely Stavby a užívání Areálu Nopova výhradní, časově, množstevně a územně neomezené uživatelské právo a oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví (licenci dle příslušné právní úpravy) k Projektové dokumentaci a Výstupům Inženýringu (které jsou chráněny právem

duševního vlastnictví), jež na základě této Smlouvy zpracuje či zajistí, přičemž na základě tohoto práva (licence) je Zadavatel zejména oprávněn:

- 12.15.1 užívat Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu k účelu, k němuž byly vytvořeny;
  - 12.15.2 měnit či doplňovat Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu sám nebo prostřednictvím třetí osoby;
  - 12.15.3 zpracovat či zpracovat Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu v rámci jiné projektové dokumentace;
  - 12.15.4 kopírovat jakýmkoliv způsobem Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu;
  - 12.15.5 udělit po Dni uplynutí jakékoli třetí osobě podlicenci v celém rozsahu udělené licence;
  - 12.15.6 postoupit po Dni uplynutí jakékoli třetí osobě takto udělenou licenci v celém rozsahu.
- 12.16 Koncesionář nese veškeré náklady na zajištění užívacího práva a oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví (licence), včetně autorské odměny za poskytnutí licence ve smyslu právní úpravy. Koncesionář poskytuje Zadavateli sjednanou licenci bezúplatně, odměna je již součástí nákladové ceny za lůžko.
- 12.17 Sjednanou licenci a práva z ní plynoucí není Zadavatel povinen využít. Zadavatel výslovně souhlasí s tím, aby Koncesionář po dobu trvání této Smlouvy sám vykonával, výlučně však pro účely řádného plnění této Smlouvy, práva udělená Zadavateli touto licencí.

#### **Odpovědnost za vady Projektové dokumentace a Inženýringu**

- 12.18 Koncesionář odpovídá za to, že Projektová dokumentace a Inženýring budou odpovídat požadavkům stanoveným touto Smlouvou, zejména budou vyhovovat účelu Smlouvy dle čl. 3 Smlouvy. Je-li Projektová dokumentace a/nebo Inženýring poskytován Poddodavateli, zajistí u nich Koncesionář záruku k těmto plněním minimálně v rozsahu požadavků vyplývajících z přílohy č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu.
- 12.19 Koncesionář v této souvislosti odpovídá za uplatňování svých případných nároků z Vady Projektové dokumentace nebo Inženýringu vůči svým případným Poddodavatelům. Pro vyloučení pochybností strany sjednávají, že jakékoli náklady/výdaje, které je třeba vynaložit na odstranění záruční Vady a související škody či újmy nemohou být zahrnuty v rámci výpočtu či jiného určení Služebného.
- 12.20 Pokud nastane Den skončení před uplynutím odpovědnosti za Vady Projektové dokumentace a Inženýringu uvedené v příloze č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu, přejdou s účinností skončení této Smlouvy veškeré případné nároky Koncesionáře ze záruky na Zadavatele. Koncesionář v takovém případě vyvine veškerou součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat, aby předešel zkrácení nároků Zadavatele, zejména zpracuje úplný přehled známých a trvajících nároků ze záruky a dále učiní veškerá vhodná či potřebná oznámení osobám povinným k plnění z těchto nároků. Je-li Koncesionář zhotovitelem



Projektové dokumentace a/nebo Výstupů Inženýringu, nese Zadavatel práva ze záruky dle přílohy č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu přímo vůči Koncesionáři, a to až do skončení záruční doby.

## 13 STAVBA OBJEKTU

### Povinnosti Koncesionáře v souvislosti se Stavbou Objektu

- 13.1 Koncesionář je povinen a zavazuje se na své náklady provést řádně a včas, s odbornou péčí, Stavbu Objektu v souladu s požadavky stanovenými v příloze č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring a následujícími skutečnostmi. Pro účel interpretace platí, že skutečnost s nejvyšší prioritou je uvedena na prvním místě a dále je priorita sestupná:
- 13.1.1 Stanovisko dotčeného subjektu definující v souladu s Právními předpisy podmínky, za nichž lze udělit kolaudační souhlas, zejména potvrzení zástupce Koncesionáře (toho, kdo ho řídí) o dokončení Objektu dle přílohy č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring k trvalému a řádnému užívání celé stavby podle SZ;
  - 13.1.2 požadavky stanovené příslušnými závaznými Právními předpisy;
  - 13.1.3 požadavky stanovené závaznými a směrnými normami ČSN;
  - 13.1.4 přílohy této Smlouvy v pořadí, v jakém jsou přiloženy k této Smlouvě;
  - 13.1.5 Požadavky Zadavatele dle čl. 10 této Smlouvy;
  - 13.1.6 Projektová dokumentace;
  - 13.1.7 zavedená odborná praxe.
- 13.2 Koncesionář se zavazuje zajistit Stavbu Objektu sám nebo prostřednictvím Poddodavatelů v souladu s pravidly užití Poddodavatelů dle čl. 5 této Smlouvy. Koncesionář bude v rámci Stavby Objektu vystupovat jako Stavebník, pokud to bude v souladu s Právními předpisy. Pokud to nebude v souladu s Právními předpisy, bude Koncesionář v rámci Stavby Objektu vystupovat jako zástupce Stavebníka (Stavebníkem musí být Zadavatel). Zadavateli nesmí vzniknout jakýkoli dluh nebo povinnost vůči jakékoli třetí osobě v souvislosti se Stavbou Objektu. Zadavatel neodpovídá a nenesení riziko za jakékoli závazky a dluhy spojené se Stavbou Objektu.
- 13.3 Zadavatel v rámci Stavby Objektu poskytne Koncesionáři na jeho žádost plnou moc v nezbytném rozsahu k jednání se správními orgány, dotčenými osobami (správcí a vlastníky sítí veřejných služeb) a dalším potřebným právním jednáním souvisejícím se Stavbou Objektu, a to do 10 pracovních dnů od předložení písemné žádosti Koncesionáře. Zadavatel je dále povinen vystavit na žádost Koncesionáře potřebné souhlasy Zadavatele, a to do 10 pracovních dnů od předložení písemné žádosti Koncesionáře, není-li jejich udělení v rozporu s Právními předpisy.

### Harmonogram Stavby Objektu

- 13.4 Koncesionář je povinen zajistit Stavbu Objektu v souladu s Harmonogramem.

- 13.5 Pokud Koncesionář zjistí, že průběh Stavby Objektu nasvědčuje tomu, že dojde ke zpoždění oproti Harmonogramu, nebo tuto skutečnost zjistí Zadavatel a Koncesionáře o to požádá, je Koncesionář povinen předložit Zadavateli:
- 13.5.1 zprávu, ve které objasní důvody tohoto zpoždění; a
  - 13.5.2 aktualizovaný Harmonogram odpovídající skutečnosti, který (pokud o to Zadavatel požádá) bude specifikovat způsob a lhůty, ve kterých bude stavba prováděna tak, aby bylo dosaženo Otevření ke Dni plánovaného Otevření a/nebo specifikovat kroky, které budou provedeny tak, aby bylo minimalizováno zpoždění.
- 13.6 Jakákoli změna termínu plnění závazků Koncesionáře je podmíněna písemným souhlasem Zadavatele. Odsouhlasením aktualizovaného Harmonogramu Zadavatelem není jakkoliv dotčena odpovědnost Koncesionáře za případné prodloužení, které bylo důvodem aktualizace Harmonogramu a které Koncesionář způsobil nesplněním svých povinností dle původního Harmonogramu.

### **Správce stavby**

- 13.7 Zadavatel je oprávněn jmenovat a kdykoliv v průběhu trvání této Smlouvy změnit Správce stavby jednostranným písemným oznámením doručeným Zhotoviteli. Správce stavby není oprávněn jménem Zadavatele uzavírat dodatky k této Smlouvě. Správce stavby vykonává práva a povinnosti Zadavatele specifikované v této Smlouvě nebo z této Smlouvy vyplývající, není-li výslovně stanoveno jinak nebo nerozhodne-li Zadavatel kdykoliv v průběhu této Smlouvy jinak a specifikované v příloze č. 8a Správce Stavby. Vykonává-li Správce stavby za Zadavatele činnosti, pro něž se vyžaduje souhlas Zadavatele, má se za to, že Zadavatel takový souhlas poskytl na základě souhlasu uděleného Správcem stavby. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, není Správce stavby oprávněn vyvázat Koncesionáře z jakéhokoliv závazku nebo odpovědnosti vyplývající Koncesionáři z této Smlouvy nebo Právních předpisů.
- 13.8 Pro vyloučení pochybností berou smluvní strany na vědomí, že kde se v této Smlouvě uvádí, že určité právo nebo povinnost Zadavatele vykonává Správce stavby, náleží toto právo nebo povinnost Zadavateli a Správce stavby je pouze oprávněn Zadavatele při jejich výkonu zastoupit.
- 13.9 Zhotovitel je vázán pokyny Správce stavby, a to pokud jsou v souladu s Právními předpisy, touto Smlouvou a pokud jsou fakticky proveditelné.
- 13.10 Je-li Správce stavby v souladu s touto Smlouvou vyzván, aby v rámci stanoveném touto Smlouvou stanovil hodnotu, náklady nebo prodloužení lhůty, projedná toto v dobré víře s Koncesionářem tak, aby bylo možné ve věci dosáhnout shody. V případě, že shody nebude dosaženo, rozhodne Správce stavby tak, aby rozhodnutí bylo spravedlivé, rozumné a v souladu s účelem této Smlouvy.

### **Asistent**

- 13.11 Správce stavby je kdykoliv v průběhu této Smlouvy oprávněn pověřit Asistenta, jakož i toto pověření dle svého uvážení odvolat. Pověření Asistenta i jeho odvolání musí být vždy učiněno písemně a nabude účinnosti doručením listiny prokazující tuto

skutečnost Koncesionáři. Činnost Asistenta v rozsahu jeho pověření má stejné účinky jako činnost Správce stavby. Platí, že:

- 13.11.1 neodmítne-li Asistent schválit postup Koncesionáře, není dotčeno právo Správce stavby neschválit postup Koncesionáře;
- 13.11.2 zpochybní-li Zhotovitel rozhodnutí nebo pokyny Asistenta, má právo obrátit se na Správce stavby, který rozhodnutí nebo pokyny Asistenta potvrdí, změní nebo zruší.

### **Kontrola v průběhu Stavby Objektu**

- 13.12 Jakoukoli sjednanou kontrolu a dohled v průběhu Stavby Objektu je oprávněn provádět Zadavatel a/nebo Správce Stavby a/nebo Osoba na straně Zadavatele pověřená k tomu Zadavatelem a/nebo Technický dozor a/nebo Expert.
- 13.13 Zadavatel je oprávněn na své náklady pro účely kontroly plnění závazků Koncesionáře písemně pověřit Technický dozor či Experta. Rozsah oprávnění Technického dozoru či Experta vyplyne z písemného pověření učiněného Zadavatelem, kterým se daná osoba vůči Koncesionáři na jeho vyžádání prokáže. Zadavatel je kdykoli oprávněn odejmout či změnit pověření Technického dozoru, osobu pověřenou nahradit jinou osobou, přičemž tyto změny jsou vůči Koncesionáři účinné okamžikem, kdy jsou mu oznámeny.
- 13.14 Expert v rámci kontroly v průběhu Stavby Objektu ověřuje především soulad realizovaných prací na Stavbě Objektu se Zadavatelem odsouhlasenou Projektovou dokumentací odpovídajícího stupně.
- 13.15 Ujednáním obsaženým v odst. 13.13 této Smlouvy není dotčena povinnost a odpovědnost Koncesionáře určit a zajistit výkon činnosti Technického či obdobného dozoru dle Právních předpisů, zejména SZ, jestliže bude mít Koncesionář v rámci Stavby Objektu postavení Stavebníka dle této Smlouvy.
- 13.16 Pokud Koncesionář nebude mít v průběhu Stavby Objektu postavení Stavebníka, Zadavatel po předchozím písemném souhlasu Koncesionáře povinně určí osobu Technického dozoru tak, aby její oprávnění a povinnosti byly v souladu s Právními předpisy, zejména postavením Technického či obdobného dozoru dle SZ. Koncesionář se zavazuje hradit Zadavateli veškeré náklady (včetně odměny) související s určením a činností Technického dozoru dle tohoto bodu Smlouvy. Ve zbytku platí i pro osobu Technického dozoru dle tohoto odst. Smlouvy ujednání v odst. 13.13 a 13.15 této Smlouvy.
- 13.17 Koncesionář zajistí, aby nejméně jednou za dva týdny byl uskutečněn kontrolní den na vhodném místě určeném Koncesionářem na území města Brna. Koncesionář na kontrolní den pozve Správce Stavby. Bez ohledu na to, zda se Správce Stavby kontrolního dne zúčastnil či nikoliv, zašle Koncesionář Zadavateli, Technickému dozoru a Správci Stavby bezodkladně, nejpozději do 2 pracovních dnů, zápis z každého provedeného kontrolního dne vč. prezenční listiny.
- 13.18 Koncesionář je povinen umožnit Zadavateli a/nebo Osobám na straně Zadavatele a/nebo Expertovi (po uzavření smlouvy o jeho činnosti mezi ním, Koncesionářem a Zadavatelem) přístup v rozumné míře a bez předchozího upozornění do jakýchkoliv

částí Staveniště za účelem prohlídky stavu a postupu Stavby Objektu a zjištění, zda Koncesionář plní řádně své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.

- 13.19 Zadavatel a/nebo Osoba na straně Zadavatele a/nebo Správce Stavby a/nebo Expert (po uzavření smlouvy o jeho činnosti mezi ním, Koncesionářem a Zadavatelem podle čl. 41 této Smlouvy) jsou oprávněni vstoupit kamkoli na Staveniště, pokud tak uznají za vhodné v případě Krizového stavu.
- 13.20 Koncesionář je povinen v rozsahu požadovaném Právními předpisy umožnit a zajistit provedení kontroly staveniště, Objektu a dokladů týkajících se jeho činnosti dle této Smlouvy, a to způsobem, v čase a v rozsahu požadovaném Kontrolním orgánem a/nebo Technickým dozorem a/nebo Správcem Stavby, a k jejich provedení poskytne součinnost.
- 13.21 Koncesionář se v rámci Staveniště zavazuje vyčlenit pro potřeby Zadavatele a Osob na straně Zadavatele prostor o velikosti minimálně jedné standardní stavební buňky. Tento prostor bude samostatně uzamykatelný, vytápěný a bude obsahovat vybavení, jež je běžné pro 2 administrativní místa. Zadavatel a Osoby na straně Zadavatele jsou oprávněni tento prostor kdykoli využít pro své potřeby. Za tím účelem Koncesionář předá Zadavateli v rámci předání Staveniště alespoň 3 ks klíčů k uvedenému prostoru.
- 13.22 Pokud se Zadavatel a/nebo Správce Stavby důvodně domnívá, že určitá část Objektu v rámci Stavby (včetně částí, které již byly zpřístupněny k provedení inspekce) je Vadná, je oprávněn na základě konkrétně odůvodněného písemného oznámení, požadovat kdykoliv přede Dnem Otevření, aby tato část byla odkryta a zpřístupněna Zadavateli ke kontrole a Koncesionář je povinen Zadavateli a/nebo Správci Stavby vyhovět.
- 13.23 V případě, že prohlídka podle předcházejícího bodu Smlouvy prokáže, že příslušná část Objektu nevykazuje Vady, bude tento případ považován za Kompenzovanou událost. V případě, že prohlídka prokáže, že příslušná část Objektu vykazuje Vady, pořídí o tom Zadavatel a/nebo Správce Stavby písemný záznam, který předá na místě Koncesionáři. Koncesionáři v tomto případě nevzniká právo na jakoukoliv náhradu ani na prodloužení termínů dle této Smlouvy.
- 13.24 Pokud Zadavatel zjistí, že Koncesionář či Osoba na straně Koncesionáře nepostupují podle svých závazků podle této Smlouvy, může Zadavatel a/nebo Správce Stavby a/nebo Technický dozor a/nebo Expert požadovat nápravu či pozastavit, nejdéle však na dobu, než bude pochybení odstraněno a odstranění potvrzeno osobou oprávněnou k tomu Zadavatelem, provádění dalších činností Koncesionáře v rámci Stavby Objektu, a dále žádat náhradu nákladů spojených s kontrolou. Koncesionář se zavazuje řádně a včas splnit požadavky v souladu s předcházející větou. Koncesionář se zavazuje bezodkladně písemně informovat Zadavatele o kontrole a zjištěních provedených Kontrolním orgánem. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Koncesionář nebude mít v takovém případě nárok na jakoukoliv náhradu či na prodloužení termínů dle této Smlouvy. Ukáže-li se při postupu dle tohoto odstavce zjištění Zadavatele nepravdivým a Koncesionář postupoval zcela podle svých závazků vyplývajících z této Smlouvy, bude takový případ považován za Kompenzovanou událost.

- 13.25 Koncesionář je povinen v průběhu Stavby Objektu zaslat Správci Stavby jednou týdně kopii stavebního deníku.

### **Dokončení Stavby Objektu, testy Objektu, Potvrzení dodání Objektu**

- 13.26 Před existencí účinného (pokud se bude jednat o správní rozhodnutí a bude proti němu přípustný opravný prostředek) kolaudačního souhlasu či jiného rozhodnutí, jímž bude užívání stavby vykonatelně umožněno, a před Potvrzením dodání Objektu v souladu s touto Smlouvou nesmí být Objekt ani jeho část užívána Koncesionářem ani jakoukoli třetí osobou; to neplatí, bude-li v Objektu povolen zkušební provoz.
- 13.27 Řádné a úplné dokončení Objektu bude ze strany Koncesionáře a Zadavatele ve shodě s požadavky a postupy uvedenými v příloze č. 3 Projektování a Inženýring odsouhlaseno ve formě Potvrzení dodání Objektu. K procesu Potvrzení dodání Objektu vyzve Koncesionář Zadavatele a Správce Stavby písemně minimálně 14 pracovních dnů předem. Objekt bude považován za způsobilý k Potvrzení dodání Objektu, pokud bude řádně v souladu s touto Smlouvou proveden a dokončen a bude bez jakýchkoliv Vad a nedodělků zahrnující v sobě též podle výslovné dohody smluvních stran předání všech Dokumentů Objektu a Provozní dokumentace, které je Koncesionář povinen podle této Smlouvy předat Zadavateli, s výjimkou Drobných Závad. Zadavatel a Správce Stavby jsou povinni podepsat písemný zápis o Potvrzení dodání Objektu a u tohoto Objektu potvrdit dokončení a dodání pouze pokud odpovídá podmínkám tohoto ustanovení Smlouvy.
- 13.28 Bezodkladně po odstranění Drobných Závad musí Koncesionář vyzvat Zadavatele a Správce Stavby ke kontrole jejich odstranění, přičemž na termínu kontroly se zavazují smluvní strany dohodnout. O kontrole a výsledcích je povinen pořádat a podepsat protokol.
- 13.29 Koncesionář se zavazuje zajistit vydání kolaudačního souhlasu či jiného rozhodnutí, jímž bude užívání stavby vykonatelně umožněno, ve vztahu k druhu Služeb v souladu s touto Smlouvou.

### **Změny Objektu**

- 13.30 Koncesionář je oprávněn po dobu trvání Smlouvy provádět změny v rámci stavebně-technického řešení Objektu. Tyto změny nesmí být v rozporu s požadavky vyplývajícími z přílohy č. 2 Technické požadavky. Týkají-li se změny některé z částí plnění vzniklé v rámci Projektování a Inženýringu (např. dokumentace skutečného provedení, změna vyžadující změnu stavebního povolení), musí být dodržena pravidla upravená v čl. 2 Požadavky na Projektování a Inženýring.
- 13.31 Změny vyplývající z Právních předpisů či jiných obecně závazných pravidel, kterými je Koncesionář vázán (zejména pravidel pro čerpání Dotace provozu či jiné dotace, kterou Koncesionář čerpá v souvislosti s plněním této Smlouvy) je Koncesionář oprávněn provést v případě, že tyto neodporují požadavkům stanoveným v příloze č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring (při dodržení pravidel vyplývajících z čl. 13.30 Smlouvy). Změny Objektu nesmí být v rozporu s účelem a smyslem této Smlouvy.

## **Záruka Koncesionáře za jakost Objektu**

- 13.32 Koncesionář odpovídá za to, že Objekt bude mít vlastnosti (jakost) odpovídající této Smlouvě, zejména bude vyhovovat účelu Smlouvy dle čl. 3 Smlouvy, a to po dobu specifikovanou v příloze č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu. Je-li Objekt realizován Poddodavatelí, zajistí u nich Koncesionář záruku k jednotlivým částem Objektu minimálně v rozsahu požadavků vyplývajících z přílohy č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu této Smlouvy.
- 13.33 Koncesionář v této souvislosti odpovídá za uplatňování svých případných nároků z Vad Objektu vůči svým případným Poddodavatelům. Pro vyloučení pochybností strany sjednávají, že jakékoli náklady/výdaje, které je třeba vynaložit na odstranění záruční Vady a související škody či újmy nemohou být zahrnuty v rámci výpočtu či jiného určení Služebného.
- 13.34 Pokud nastane Den skončení před uplynutím záruční doby (záruky za jakost) k jednotlivým částem Objektu dle požadavků uvedených v příloze č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu, nemá tato skutečnost vliv na trvání záruční doby (resp. jednotlivých záručních dob podle přílohy č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu).
- 13.35 Pokud se na Objektu vyskytne Vada bránící řádnému užívání Objektu nebo způsobující Krizový stav, zavazuje se Koncesionář zajistit zásah, který ukončí stav bránění užívání, či způsobující Krizový stav okamžitě, nejpozději do 24 hodin a zahájit odstraňování Vady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 24 hodin od oznámení Vady a Vadu odstranit nejpozději do 72 hodin od oznámení Vady, umožňuje-li to povaha Vady, v jiných případech vyvine maximální možné úsilí k nejrychlejšímu odstranění. Pokud Koncesionář nezapočne s odstraňováním Vady bránící řádnému užívání Objektu nebo způsobující Krizový stav ve výše sjednané lhůtě, je Zadavatel bez dalšího oprávněn zajistit si odstranění takové Vady u třetí osoby a uplatnit náhradu za veškeré s tímto náhradním způsobem odstranění Vady účelně vynaložené náklady vůči Koncesionáři.

## **14 ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA MOBILIÁŘ**

- 14.1 Objekt bude vybaven Mobiliářem dodaným Koncesionářem na jeho náklady v termínech dle Harmonogramu.
- 14.2 Smluvní strany sjednávají, že při Dodání Mobiliáře do Objektu budou dodrženy základní požadavky plynoucí z této Smlouvy, přílohy č. 1 Požadavky na Služby a přílohy č. 2 Technické požadavky, přičemž tyto požadavky mohou být upraveny pouze v případě, že taková změna vyplývá ze změny základních požadavků na Objekt učiněné v souladu s čl. 10 této Smlouvy.
- 14.3 Koncesionář se zavazuje předat Zadavateli nejpozději ke Dni Otevření soupis Mobiliáře dodaného do Objektu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že ke Dni Otevření nemusí být Mobiliářem Objekt vybaven kompletně, avšak jeho postupné pořizování a zabudovávání nesmí žádným způsobem omezovat provoz Objektu.
- 14.4 Koncesionář se zavazuje, že po uplynutí 12 kalendářních měsíců následujících po Dni Otevření předloží Zadavateli soupis Mobiliáře, kterým bude Objekt v této době

kompletně vybaven dle přílohy č. 2 Technické požadavky. Soupis Koncesionář předloží nejpozději do 1 kalendářního měsíce ode dne následujícího po uplynutí doby vymezené v tomto odstavci.

## 15 VLASTNICTVÍ VĚCÍ

- 15.1 Zadavatel se zavazuje vyvinout veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby Areál Nopova včetně Objektu v rozsahu, v jakém bude v souladu s touto Smlouvou vznikat, zůstal po celou dobu trvání této Smlouvy ve Vlastnictví Zadavatele. Zadavatel se dále zavazuje, že k Areálu Nopova včetně Objektu ani k přilehlým komunikacím po celou dobu trvání Smlouvy nezřídí žádné absolutní ani relativní majetkové právo, které by mohlo znemožnit nebo podstatně ztížit plnění povinností Koncesionáře podle Smlouvy a/nebo by mohlo mít za následek zvýšení výdajů vynakládaných Koncesionářem na plnění Smlouvy (zejména zvýšení Investičních nákladů a/nebo výdajů na poskytování Služeb).
- 15.2 Koncesionář a Osoby na straně Koncesionáře mají právo na bezplatné Užití pozemků a staveb tvořících Areál Nopova, a to výlučně pro Projektování, Inženýring, Stavbu Objektu a Dodání Mobiliáře prováděné v souladu s touto Smlouvou. Práva Koncesionáře k Objektu po Stavbě Objektu jsou upravena samostatně dále v této Smlouvě, zejm. v jejím čl. 16 a 17.
- 15.3 Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Koncesionář nemá a nebude mít právo stavby ve smyslu § 1240 a násl. OZ ani jiné věcné právo k věcem ve Vlastnictví Zadavatele.
- 15.4 Zadavatel se bez dalšího stává vlastníkem jakékoli věci zabudované či jinak spojované s Objektem v průběhu Stavby Objektu, a to okamžikem jejího umístění, zabudování či jiného spojení s Objektem; to neplatí ve vztahu k Mobiliáři. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že pokud by v průběhu Stavby Objektu mělo nebo mohlo, při aplikaci Právních předpisů týkajících se typových závazků, vzniknout jakékoli majetkové právo Koncesionáře k jakékoli části Objektu, takové právo Koncesionáře s ohledem na specifika této Smlouvy nevzniká.
- 15.5 Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že Koncesionář nemá při činnosti dle této Smlouvy právo na jakékoli vypořádání stavby na cizím pozemku ve smyslu § 1083 a násl. OZ.
- 15.6 Vlastníkem Mobiliáře je Koncesionář. Koncesionář je povinen udržovat a průběžně obměňovat Mobiliář ve stavu, který mu umožňuje řádné poskytování Služeb dle této Smlouvy.
- 15.7 Vlastnické právo ke Spotřebnímu materiálu a jeho převod je upraven v čl. 18 této Smlouvy.
- 15.8 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že byť vlastnictví Objektu náleží výlučně Zadavateli, je podle této Smlouvy Koncesionář povinen plnit povinnosti, nést náklady a rizika, včetně rizika a odpovědností za škody na Objektu, související s provozováním Objektu a poskytováním Služeb po celou dobu trvání této Smlouvy, jako by byl jejich vlastníkem, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak.

## 16 UŽÍVÁNÍ OBJEKTU KONCESIONÁŘEM

### Právo vstupu a užívání, pacht

- 16.1 Koncesionář je oprávněn ode Dne Otevření do Dne skončení vstupovat do všech částí Areálu Nopova, a užívat a požívat ho k:
- 16.1.1 zajištění provozu Objektu;
  - 16.1.2 zajištění poskytování Služeb;
  - 16.1.3 dalšímu využití podle této Smlouvy;
- a to způsobem a v souladu s požadavky vymezenými v příloze č. 2 Technické požadavky a v příloze č. 6b Vymezení Staveniště.
- 16.2 Výkon práv podle tohoto článku (vstup, užívání a požívání) je možný pouze v rozsahu, v jakém je tato práva oprávněn na Koncesionáře převést Zadavatel. Koncesionář a Osoby na straně Koncesionáře jsou povinny respektovat práva třetích osob, zejména práva vlastníků sousedních nemovitostí.
- 16.3 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že tato sjednaná práva Koncesionáře užívat a požívat Areál Nopova včetně Objektu jsou pachtem ve smyslu OZ. Koncesionář je na základě této Smlouvy oprávněn vystupovat vůči třetím osobám jako pachtýř, tj. je oprávněn a povinen vlastním jménem a na vlastní účet a riziko nakupovat veškeré služby potřebné k provozu a inkasovat vlastním jménem a na vlastní účet úplatu při poskytování Služeb a při Komerčním využití podle této Smlouvy.

### Součinnost Zadavatele při ochraně Koncesionářových práv

- 16.4 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 Areálu Nopova udělených podle této Smlouvy, pokud je Koncesionář nebude oprávněn uplatnit sám. Zadavatel odpovídá Koncesionáři za újmy v případě, že neposkytl součinnost včas nebo v přiměřeném rozsahu.

### Likvidace nepotřebných věcí

- 16.5 Koncesionář zajistí svým jménem, na své náklady a riziko likvidaci Mobiliiáře, ostatního vybavení, nábytku, či jejich částí a stavebních součástí Objektu či Areálu Nopova, které se během trvání Koncesní doby dle této Smlouvy stanou z důvodu jejich opotřebování, 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.
- 16.6 Před provedením likvidace stavebních součástí Objektu musí být udělen písemný souhlas Zadavatele.
- 16.7 Smluvní strany se dohodly, že stávající vybavení, nábytek a zařízení v Areálu Nopova, které má být v souladu s touto Smlouvou nahrazeno Mobiliiářem, odstraní (zajistí využití či likvidaci, včetně řádného naložení s odpadem) Zadavatel. Stávající vybavení, nábytek a zařízení nacházející se ve Stávajícím Objektu, Zadavatel odstraní nejpozději do 45 kalendářních dnů přede dnem zahájení Stavby Objektu



dle Harmonogramu. Jestliže Zadavatel nezajistí odvoz a likvidaci movitého majetku v termínech specifikovaných v tomto odstavci, je Koncesionář oprávněn provést odvoz takového vybavení, nábytku a zařízení na náklady Zadavatele.

## 17 PACT

- 17.1 Zadavatel touto Smlouvou přenechává Koncesionáři do pachtu: Areál Nopova včetně Objektu (**Předmět pachtu**) výlučně za účelem jeho provozování a poskytování Služeb či za účelem jiného druhu doplňkového využití upraveného touto Smlouvou (**Účel pachtu**). Koncesionář je oprávněn užívat Předmět pachtu k jiným účelům, než jsou stanoveny touto Smlouvou pouze za předpokladu, že nebude omezeno provozování Objektu a poskytování Služeb.
- 17.2 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. K předání a převzetí Předmětu pachtu do pachtu Koncesionáři dojde automaticky (bez dalšího) okamžikem Potvrzení dodání Objektu.
- 17.3 Koncesionář se zavazuje užívat a požívat Předmět pachtu ke sjednanému Účelu pachtu v souladu s předmětem činnosti/podnikání Koncesionáře.
- 17.4 Pacht se sjednává na dobu určitou, a to ode Dne Otevření do Dne skončení. Výše Pachtovného je uvedena v příloze č. 11 Platební mechanismus.
- 17.5 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že s ohledem na charakter předmětu plnění a celý obsah této Smlouvy nemůže kterákoli ze smluvních stran skončit po dobu trvání Smlouvy pacht jakýmkoli touto Smlouvou nepředvídaným způsobem, který by jinak umožnila právní úprava. Pacht končí automaticky (bez dalšího) skončením smluvního vztahu dle této Smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že vyloučí aplikaci § 2230 OZ.
- 17.6 Koncesionář se zavazuje platit za užívání a požívání Předmětu pachtu sjednané Pachtovné. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Pachtovné je stanoveno jako fixní částka, která bude Koncesionářem hrazena bez ohledu na aktuální obsazenost Objektu. Bližší podmínky ohledně plateb Pachtovného jsou stanoveny v příloze č. 15 Platební mechanismus.
- 17.7 Koncesionáři nebudou poskytovány ze strany Zadavatele jakékoli služby v souvislosti s pachtem dle této Smlouvy.
- 17.8 Koncesionář je oprávněn a povinen zajistit po celou dobu trvání pachtu kontinuální poskytování 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 poskytovateli služeb spojených s pachtem a služeb potřebných k řádnému poskytování Služeb (zejména telekomunikačních služeb, služeb odstranění a využití odpadů, energie 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. Zadavatel neodpovídá za jakékoli závazky a dluhy Koncesionáře plynoucí z poskytování služeb dle tohoto čl. 17 Smlouvy.

- 17.9 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že:
- 17.9.1 bude užívat Předmět pachtu pouze ke sjednanému Účelu pachtu;
  - 17.9.2 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 byť jen části Předmětu pachtu;
  - 17.9.3 bude užívat Předmět pachtu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Jinak je povinen, pokud to neučiní v rámci Údržby a oprav dle této Smlouvy, odstranit vzniklou újmu uvedením do původního stavu včetně odstranění následků nebo nahradit vzniklou újmu v plné výši;
  - 17.9.4 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 osobám a informovat Zadavatele;
  - 17.9.5 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;
  - 17.9.6 bude řádně a včas poučovat veškeré Osoby na straně Koncesionáře o bezpečnostních a protipožárních předpisech a zajistit jejich dodržování;
  - 17.9.7 odpovídat za pracovní úrazy Osob na straně Koncesionáře a technickou způsobilost používaných technických zařízení v Předmětu pachtu;
  - 17.9.8 bude zajišťovat v souladu s Právními předpisy svým jménem, na svoje náklady a odpovědnost veškeré kontroly, revize apod. na Předmětu pachtu, zejména elektronických zařízení a jakýchkoli dalších věcech umístěných v Předmětu pachtu. Koncesionář se zavazuje bezodkladně na výzvu prokázat Zadavateli (předložením příslušných dokladů) plnění svých závazků z tohoto bodu Smlouvy;
  - 17.9.9 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 stavebního stavu předmětu pachtu, včetně technického zařízení, za účelem kontroly poskytování Služeb a za účelem kontroly dodržování této Smlouvy, přičemž Zadavatel je povinen svoji kontrolu a kontrolu Osob na Straně Zadavatele ohlásit alespoň 5 dnů předem, pokud by tímto ohlášením nebyl zmařen účel vstupu;

- 17.9.10 bezodkladně vyrozumí Zadavatele o bezprostředním nebezpečí vzniku havarijního stavu nebo o vzniku havárie nebo havarijního stavu a projedná se Zadavatelem jeho odstranění;
  - 17.9.11 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;
  - 17.9.12 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;
  - 17.9.13 nebude-li mezi Zadavatelem a Koncesionářem dohodnuto jinak, úpravy a změny provedené na základě Ročního plánu investic či Pětiletého plánu investic se stanou bez dalšího majetkem Zadavatele jejich provedením, přičemž skončení pachtu a této Smlouvy nezakládá povinnost Koncesionáře odstranit provedené úpravy a změny. Nebude-li dohodnuto jinak a nevznikne-li takový nárok v důsledku Kompenzované události či na základě dohody o odstranění následků Diskriminační změny, Koncesionář není oprávněn požadovat náhradu finančních prostředků použitých na úpravy a změny dle tohoto odstavce Smlouvy.
- 17.10 Koncesionář může přenechat Předmět pachtu či jakoukoli jeho část do bezplatného či úplatného užívání třetí osoby (zejména do podnájmu, výpůjčky, pachtu) pouze v souladu pravidly pro Komerční využití dle odst. 22.8 a násl. 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. Přenechat Předmět pachtu nebo jakékoli jeho části do užívání třetí osoby je Koncesionář oprávněn po předchozím písemném oznámení Zadavateli.

## **18 ZÁVAZEK KONCESIONÁŘE KE SPOTŘEBNÍMU MATERIÁLU**

- 18.1 Koncesionář se zavazuje převzít při vyklízení Stávajícího Objektu veškerý Spotřební materiál sloužící, resp. využitelný k poskytování Služeb, který Provozovatel DS nespotřeboval. Množství a druh Spotřebního materiálu určí Zadavatel. Místem předání a převzetí veškerého Spotřebního materiálu bude Stávající Objekt pavilon A. O předání a převzetí sepíší smluvní strany předávací protokol. Podpisem předávacího protokolu dojde k převodu vlastnického práva ke Spotřebnímu materiálu od Zadavatele, resp. Provozovatele DS, na Koncesionáře. Převod vlastnictví je bezúplatný s ohledem na závazek Koncesionáře převést vlastnictví Spotřebního materiálu dle odst. 18.3 této Smlouvy.
- 18.2 Koncesionář se zavazuje, že svým jménem, na svůj účet, odpovědnost a na své náklady bude po celou Koncesní dobu 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 Koncesní dobu ve vlastnictví Koncesionáře.

- 18.3 Koncesionář se zavazuje předat nejpozději do 14 dnů ode 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 Objekt. Zadavatel je povinen převzít Spotřební materiál. O předání a převzetí sepiší smluvní strany předávací protokol. Podpisem předávacího protokolu dojde k převodu vlastnického práva ke Spotřebnímu materiálu od Koncesionáře na Zadavatele nebo osobu určenou Zadavatelem. Převod vlastnictví Spotřebního materiálu je bezúplatný s ohledem na závazek Koncesionáře převzít Spotřební materiál dle odst. 18.1 této Smlouvy.

## 19 STAV OBJEKTU

### Udržování Objektu

- 19.1 Koncesionář je povinen zajistit, aby postupy obsažené v příslušném Pětiletém plánu investic a v Ročním plánu investic účinně zajišťovaly, aby:
- 19.1.1 Objekt byl Dostupný a sloužil k poskytování Služeb;
  - 19.1.2 Objekt byl udržován v dobrém funkčním a estetickém stavu (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) a v souladu s Požadavky na Služby a touto Smlouvou;
  - 19.1.3 byl Koncesionář schopen v průběhu Koncesní doby udržovat a provozovat Objekt v plném rozsahu, včetně udržování Dokumentů Objektu, Provozní a Projektové dokumentace v podobě odpovídající aktuálnímu stavu Objektu;
  - 19.1.4 byl Koncesionář schopen poskytovat Služby v souladu s přílohou č. 1 Požadavky na Služby a dalšími ujednáními této Smlouvy;
  - 19.1.5 mohl být Objekt v Den skončení řádně předán Zadavateli ve stavu specifikovaném v příloze č. 18 Požadavky na stav při vrácení (a pokud by došlo k předčasnému ukončení, odpovídajícímu běžnému opotřebení a řádnému provádění údržby, oprav a výměn).

Pro části či prvky Objektu obnovované, nahrazované či vyměněné v průběhu Koncesní Doby, ať se tak stane z jakéhokoli důvodu, platí odst. 13.32 až 13.35 této Smlouvy obdobně.

### Roční plán investic

- 19.2 Koncesionář je povinen Zadavateli poskytnout nejméně 2 měsíce přede Dnem Otevření a dále pak před každým začátkem kalendářního roku návrh Ročního plánu investic pro Objekt pro příslušný kalendářní rok. Smluvní strany návrh projednají a schválí, pokud není v rozporu s Pětiletým plánem investic. Smluvní strany se zavazují, že schválení návrhu Ročního plánu investic neodepřou bezdůvodně.
- 19.3 Návrh Ročního plánu investic musí obsahovat minimálně následující náležitosti:
- 19.3.1 specifikaci zahájení a ukončení plánu oprav, rekonstrukcí či výměn, dobu trvání a specifikaci prací, které budou provedeny; a

- 19.3.2 specifikaci předpokládaných dopadů, které budou mít plánované práce na provoz Objektu a poskytování Služeb (např. dopad do Dostupnosti Služeb).
- 19.4 Koncesionář může vždy nejméně 20 pracovních dnů před koncem prvního až třetího kalendářního čtvrtletí navrhnout Zadavateli změnu Ročního plánu investic. V případě čtvrtého kalendářního čtvrtletí Koncesionář může takový návrh učinit nejméně 40 kalendářních dnů před koncem takového čtvrtletí. Pokud Zadavatel:
- 19.4.1 nevznese 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);
- 19.4.2 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 potřeby a přiměřenosti.
- 19.5 Zadavatel může písemně požadovat, aby Koncesionář provedl plánované práce dříve nebo později, 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 nákladů, které mu v přímé souvislosti s tímto požadavkem vzniknou. Zadavatel do 10 pracovních dnů od obdržení tohoto odhadu sdělí Koncesionáři, zda na svém požadavku trvá či nikoliv. Pokud Zadavatel neodpoví, má se za to, že na svém požadavku trvá. Pokud Zadavatel trvá na svém požadavku, je povinen uhradit Koncesionáři:
- 19.5.1 skutečně účelně vynaložené přiměřené dodatečné náklady, které Koncesionáři v přímé souvislosti s požadavkem Zadavatele vznikly, byť byly vynaloženy později; nebo
- 19.5.2 odhadovanou výši dodatečných nákladů, kterou Koncesionář sdělil Zadavateli podle tohoto odstavce, podle toho, která částka je nižší.

### **Pětiletý plán investic**

- 19.6 Koncesionář je povinen Zadavateli poskytnout nejméně 2 měsíce přede Dnem Otevření návrh Pětiletého plánu investic, který bude obsahovat návrh oprav, rekonstrukcí a/nebo výměny částí Objektu v 5letém období platnosti Pětiletého plánu investic. Stejně je Koncesionář povinen postupovat vždy nejméně 6 měsíců před skončením doby platnosti aktuálního Pětiletého plánu investic.
- 19.7 Návrh Pětiletého plánu investic musí být v souladu s požadavky Provozní dokumentace, s požadavky uvedenými v příloze č. 1 Požadavky na Služby. Návrh Pětiletého plánu investic strany projednají a bude-li v souladu s požadavky dle předchozí věty, smluvní strany jej schválí. Smluvní strany se zavazují, že schválení návrhu Ročního plánu investic neodepřou bezdůvodně.

## **20 POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB**

### **Doba poskytování Služeb**

- 20.1 Koncesionář se zavazuje zahájit poskytování Služeb v Objektu nejpozději ke Dni plánovaného Otevření.
- 20.2 Pro vyloučení pochybností strany uvádějí, že Den Otevření může nastat přede dnem plánovaného Otevření; v takovém případě závazek Koncesionáře zahájit poskytování Služeb běží ode Dne Otevření.
- 20.3 Koncesionář se zavazuje poskytovat Služby po Koncesní dobu.

### **Způsob poskytování Služeb**

- 20.4 Koncesionář se zavazuje poskytovat Služby a zajišťovat provoz Objektu vždy v souladu s:
  - 20.4.1 přílohou č. 1 Požadavky na Služby;
  - 20.4.2 všemi příslušnými Povoleními (přičemž 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, nastane-li taková skutečnost z důvodů na straně Koncesionáře);
  - 20.4.3 výsledky posouzení vlivů Stavby Objektu a Služeb na životní prostředí;
  - 20.4.4 Právními předpisy, zejména ZSS a VSS;
  - 20.4.5 platnými metodickými pokyny či opatřeními vydanými na základě a v mezích příslušných Právních předpisů příslušnými orgány státní správy upravujícími poskytování Služeb;
  - 20.4.6 požadavkem na personální zajištění pomocí kvalifikovaných osob a v souladu s povinnostmi podle odst. 2.7 této Smlouvy; a
  - 20.4.7 zavedenou odbornou praxí.

### **Kontrola poskytování Služeb**

- 20.5 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. Zadavatel je povinen Koncesionáře informovat alespoň 1 pracovní den předem o úmyslu kontrolu provést, pokud by tímto oznámením nebyl zmařen účel kontroly. Zadavatel je povinen informovat Koncesionáře o výsledcích takové kontroly.
- 20.6 Koncesionář je povinen v rámci poskytování Služeb zpracovávat pravidelné Měsíční provozní zprávy a také Roční provozní zprávu. Obsahem provozních zpráv ve smyslu předchozí věty musejí být údaje za dané období specifikované v příloze č. 1 Požadavky na Služby. Šablona Měsíční provozní zprávy je součástí této Smlouvy jako příloha č. 13. První Měsíční provozní zprávu vypracuje Koncesionář za období prvního celého kalendářního měsíce následujícího po datu, v němž nastal Den Otevření. Měsíční provozní zprávy budou pravidelně předávány Zadavateli společně s podkladem pro výpočet Služebného a fakturou pro výplatu Služebného do 15. dne následujícího kalendářního měsíce. Roční provozní zpráva bude připravována vždy ke stejnému datu daného roku a předkládána Zadavateli do šesti kalendářních měsíců od tohoto data.

## **Ukončení poskytování Služeb v Objektu a předání provozu**

### Převod dokumentace Uživateli

20.7 Koncesionář umožní Zadavateli, případně jím určené osobě kontrolu úplnosti a správnosti dokumentace Uživateli určené k předání nejpozději 20 pracovních dnů před plánovaným dnem převodu dokumentace.

Ke dni převodu dokumentace sepíše Zadavatel s Koncesionářem předávací protokol dokumentace Uživateli, ve kterém uvede případné závady a neúplnosti dokumentace jednotlivých Uživateli. Budoucí sankce a vícenáklady plynoucí ze závad a neúplnosti předané dokumentace Uživateli uvedené v protokolu jdou k tíži Koncesionáře, až do okamžiku nápravy.

Převod dokumentace proběhne vedle fyzické formy i formou datového výstupu z informačního systému Koncesionáře.

### Převod dokumentace Zaměstnanců

20.8 Koncesionář umožní Zadavateli, případně jím určené osobě kontrolu úplnosti a správnosti dokumentace Zaměstnanců určené k předání nejpozději 20 pracovních dnů přede dnem přechodu Zaměstnanců.

Ke dni přechodu Zaměstnanců sepíše Zadavatel s Koncesionářem předávací protokol dokumentace Zaměstnanců, ve kterém uvede případné závady a neúplnosti dokumentace jednotlivých Zaměstnanců. Budoucí sankce a vícenáklady plynoucí ze závad a neúplnosti předané dokumentace Zaměstnanců uvedené v protokolu jdou k tíži Koncesionáře, až do okamžiku nápravy.

Převod dokumentace proběhne vedle fyzické formy i formou datového výstupu z informačního systému Koncesionáře.

### Přechod Zaměstnanců

20.9 K přechodu Zaměstnanců dojde ke Dni skončení.

### Okamžik předání

20.10 K úplnému předání Objektu a Mobiliáře Zadavateli, nebo jemu určené osobě dojde nejpozději do jednoho kalendářního měsíce ode Dne skončení.

## **21 KRIZOVÉ STAVY**

### **Dodatečné a náhradní Služby**

21.1 Pokud v průběhu Koncesní doby dojde ke Krizovému stavu, 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:

21.1.1 byl Krizový stav vyřešen; a

21.1.2 bylo obnoveno normální poskytování Služeb v nejkratším možném čase.

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

### **Náklady spojené s Krizovým stavem**

- 21.3 Pokud bude Koncesionář poskytovat dodatečné či náhradní Služby podle předchozího článku, uhradí mu Zadavatel:
- 21.3.1 přiměřené dodatečné náklady vynaložené Koncesionářem; a
  - 21.3.2 ztrátu výnosu, která vznikla Koncesionáři v přímém důsledku poskytnutí takových dodatečných nebo náhradních Služeb.

## **22 DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM OBJEKTU**

### **Přednost využití**

- 22.1 Objekt je určen pro využívání v tomto pořadí přednosti:
- 22.1.1 činnost Koncesionáře podle této Smlouvy, tj. poskytování Služeb a dalších činností;
  - 22.1.2 využití Zadavatelem dle odst. 22.5 této Smlouvy v rozsahu tam uvedeném; a
  - 22.1.3 Komerční využití.
- 22.2 Pro vyloučení pochybností se sjednává, že o využití Objektu rozhoduje Koncesionář, při dodržení povinností dle této Smlouvy.

### **Činnost Koncesionáře**

- 22.3 Koncesionář je povinen užívat Objekt zejména pro řádné a kvalitní poskytování Služeb dle této Smlouvy, a to minimálně v rozsahu a způsobem stanoveným touto Smlouvou. Koncesionář je oprávněn užívat Objekt i k jiným účelům, avšak jiný způsob užívání nesmí být v rozporu s výslovnými ujednáními této Smlouvy, ani nesmí omezit nebo ohrozit rozsah a kvalitu poskytování Služeb dle této Smlouvy a nesmí být v rozporu s chráněnými zájmy Uživatelů a oprávněnými zájmy Zadavatele.
- 22.4 Koncesionář je oprávněn v Objektu využít služeb dobrovolníků.

### **Využití Zadavatelem, exkurze**

- 22.5 Zadavatel je oprávněn vyžadovat po Koncesionáři umožnění bezúplatného užití vhodných společenských prostor Objektu včetně prvků Mobiliáře umístěných v těchto prostorech Zadavatelem nebo jím určenou třetí osobou, a to pro účely pořádání prezentací Zadavatele či exkurzí.
- 22.6 Zadavatel je povinen Koncesionáři oznámit konkrétní požadavek ohledně užití společenských prostor v Objektu nejpozději 14 dnů před požadovaným dnem zahájení užití. Koncesionář nesmí bez závažného důvodu požadavek Zadavatele



odmítnout, a pokud jej odmítne, je povinen navrhnout náhradní termín, který nesmí být déle než 30 dnů po termínu požadovaném Zadavatelem.

- 22.7 Zadavatel je oprávněn vyžadovat po Koncesionáři v případě prezentací Zadavatele či exkurzí součinnost, jejímž předmětem bude zejména seznámit Zadavatelem přizvané osoby s chodem Objektu a poskytovanými Službami. Počet exkurzí a prezentací Zadavatele je omezen 3 případy za kalendářní rok a současně maximálně 1 případem měsíčně. Délka exkurze v jednom případě nepřesáhne 3 hodiny a počet účastníků jedné exkurze nepřesáhne 20 osob. Konkrétní zaměření a obsah exkurze dohodnou strany předem s ohledem na potřeby Zadavatele. Exkurzi povede osoba z managementu Koncesionáře, která má důkladné znalosti o chodu Objektu a poskytovaných Službách.

### **Komerční využití**

- 22.8 Koncesionář je oprávněn poskytnout Objekt či jeho část pro Komerční využití třetími osobami nebo je sám užívat v rámci Komerčního využití pouze za podmínky, že toto využití:
- 22.8.1 je v souladu s Právními předpisy a touto Smlouvou;
  - 22.8.2 nenaruší ani neomezí poskytování Služeb, chráněné zájmy Uživatelů a oprávněné zájmy Zadavatele; a
  - 22.8.3 nepředstavuje zvýšené zdravotní, bezpečnostní nebo společenské riziko.
- 22.9 Za Komerční využití v souladu s touto Smlouvou bude považováno zejména využití části Objektu třetí osobou za účelem poskytování služeb, které mohou být užitečné pro Uživatele a jejich návštěvy nebo pro Pracovníky Koncesionáře (ev. Pracovníky Poddodavatelů Koncesionáře). Zejména se tak může jednat o provoz kavárny, rehabilitačního pracoviště či lékařské ordinace, malé mateřské školy či dětské skupiny.
- 22.10 Koncesionář je povinen předem seznámit Zadavatele s obsahem návrhu smlouvy a podmínkami Komerčního využití mezi Koncesionářem a třetí osobou o Komerčním využití.
- 22.11 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že poskytování Doplnkových Služeb není Komerčním využitím ale součástí závazku Koncesionáře k poskytování Služeb.

### **Výnosy z Komerčního využití**

- 22.12 Koncesionář je oprávněn požadovat a účtovat za Komerční využití úplatu na vlastní účet. Pro účely výpočtu Měsíčního Služebného budou výnosy z Komerčního využití rozděleny v poměru 50% : 50%, přičemž polovina výnosů bude představovat výlučný příjem Koncesionáře a druhá polovina výnosů bude zohledněna ve výnosech pro výpočet Služebného dle přílohy č. 11 Platební mechanismus (čl. 2).

### **Zakázané případy Komerčního využití**

- 22.13 Bez ohledu na ostatní ujednání v tomto čl. 22 této Smlouvy nesmí Koncesionář ani třetí osoby Objekt užit k následujícímu účelu: pohřební a hřbitovní služby a s nimi související služby, provozování kasina, výherních automatů, hazardních

her, jakýkoli způsob využití, který by byl v rozporu s dobrými mravy či by byl s ohledem na poskytované Služby a oprávněné zájmy Uživatelů nevhodný. Omezení podle předchozí věty platí obdobně v případě Dohody o změně využití Objektu i ve vztahu k využití Objektu Zadavatelem pro účely přednášek a exkurzí ve smyslu odst. 22.5 této Smlouvy s tím, že Zadavatel při takovém využití nadto zajistí respektování ochrany soukromí a důstojnosti Uživatelů, ochranu osobních údajů Uživatelů i zaměstnanců a povinnost mlčenlivosti Koncesionáře podle příslušných Právních předpisů, zejména ZSS.

## **23 PROVOZNÍ ŘÁD**

- 23.1 Koncesionář je povinen v průběhu Koncesní doby dodržovat provozní řád, který je upraven v příloze č. 1 Požadavky na Služby. Koncesionář je současně povinen zajistit dodržování provozního řádu ze strany Osob na straně Koncesionáře.

## **24 PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **Pachtovné**

- 24.1 Koncesionář bude podle této Smlouvy platit Zadavateli Pachtovné za užívání Areálu Nopova včetně Objektu za každý kalendářní rok ode Dne Otevření až do Dne skončení.
- 24.2 Způsob výpočtu Pachtovného, které je upraveno v čl. 3 této Smlouvy, jeho úhrada a fakturace jsou stanoveny přílohou č. 11 Platební mechanismus této Smlouvy.

### **Služebné**

- 24.3 Zadavatel bude podle této Smlouvy platit Koncesionáři ode Dne Otevření až do Dne skončení za každý kalendářní měsíc Služebné. Služebné bude stanoveno v souladu s přílohou č. 11 Platební mechanismus na základě Ceny lůžka uvedeného v téže příloze. Výše Služebného může být snížena za podmínek stanovených v příloze č. 10 Monitoring.
- 24.4 Nárok na úhradu Služebného Koncesionáři vzniká postupně a jednotlivě vždy za každý kalendářní měsíc poskytování Služeb. Bližší podmínky, způsob jeho výpočtu, změny, úhrady a fakturace jsou stanoveny přílohou č. 11 Platební mechanismus.
- 24.5 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.
- 24.6 Pro vyloučení pochybností strany dále sjednávají, že nárok na Služebné se řídí výlučně touto Smlouvou.

### **Výběr poplatků a úhrad za Služby a Doplnkové služby od Uživatelů a třetích osob**

- 24.7 Koncesionář je oprávněn požadovat a vybírat na vlastní účet od Uživatelů a třetích osob, jako jsou například rodinní příslušníci Uživatelů, úhradu za péči

v souladu se ZSS a VSS (včetně příspěvku na péči dle ZSS a VSS) a dále úhrady za poskytnuté Doplnkové Služby, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

### **Právo zápočtu a zadržovací právo**

- 24.8 Zadavatel může započíst své závazky z této Smlouvy vůči Koncesionáři proti jakýmkoli pohledávkám za Koncesionářem. V případě předčasného skončení dle odst. 1.1.6 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn kdykoliv započíst své závazky z této Smlouvy včetně Částky kompenzace vypočtené dle přílohy č. 12 Kompenzace této Smlouvy vůči Koncesionáři proti jakýmkoliv pohledávkám za Koncesionářem.
- 24.9 Koncesionář nemůže započíst žádné své závazky z této Smlouvy vůči Zadavateli proti jakýmkoliv pohledávkám vůči Zadavateli jinak než dohodou smluvních stran, není-li dále stanoveno jinak. Koncesionář je oprávněn jednostranně započítat proti splatnému Služebnému, pokud je Zadavatel v prodlení s úhradou Služebného déle než 5 pracovních dnů, Pachtovné za tento kalendářní měsíc.
- 24.10 Koncesionář nesmí bez předchozího souhlasu Zadavatele vykonat zadržovací právo vůči jakýmkoliv věcem Zadavatele, Uživatelů ani Osob na straně Zadavatele či jejich peněžním prostředkům.

### **Dotace**

- 24.11 Koncesionář je oprávněn vlastním jménem a na vlastní účet žádat o dotace tak, aby byly tyto dotace poskytnuty a vyplaceny na jeho účet.
- 24.12 Zadavatel je povinen poskytnout součinnost, kterou po něm lze spravedlivě požadovat v souvislosti s povinnostmi Koncesionáře vůči poskytovatelům dotací dle předchozího odstavce. Zejména je Zadavatel povinen poskytovat v této souvislosti Koncesionáři dokumenty týkající se Areálu Nopova, pokud mohou být ve smyslu předchozího odstavce významné pro výkon oprávnění Koncesionáře.

### **Daň z přidané hodnoty**

- 24.13 Všechny závazky a částky podle této Smlouvy jsou vyčísleny bez DPH.
- 24.14 Pokud bude jakékoliv plnění podle této Smlouvy zdanitelným plněním podle Právních předpisů týkajících se DPH, přičítá se DPH k závazkům tak, aby příjemce plnění obdržel po odečtení DPH příslušnou částku uvedenou v této Smlouvě.
- 24.15 Odkazuje-li se v této Smlouvě na náklady některé smluvní strany, počítají se náklady po odečtení DPH, ledaže příslušná osoba, která náklady hradí, nemůže v souvislosti s konkrétním plněním uplatnit nárok na odpočet DPH.
- 24.16 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že je a po dobu účinnosti Smlouvy bude registrován jako plátcce DPH, jestliže mu to Právní předpisy umožní. Koncesionář bude řádně a včas plnit svoje daňové povinnosti týkající se DPH, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Kopie registrace Koncesionáře k DPH je přílohou č. 14 této Smlouvy. Koncesionář se zavazuje bezodkladně Zadavateli

na jeho žádost prokázat veškeré skutečnosti týkající se plnění jeho povinností a závazků z tohoto odstavce Smlouvy.

24.17 Zadavatel je za předpokladu připočtení DPH dle této Smlouvy oprávněn provést úhradu DPH přímo na účet správce daně Koncesionáře, jestliže:

24.17.1 Koncesionář bude ke dni uskutečnění zdanitelného plnění evidován jako nespolehlivý plátce ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, nebo

24.17.2 platba či její část bude hrazena bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko, nebo

24.17.3 platba či její část bude hrazena bezhotovostním převodem, avšak na jiný účet Koncesionáře, než který je správcem daně zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup, a pokud úplata za toto plnění překračuje dvojnásobek částky podle zákona upravujícího omezení plateb v hotovosti, při jejímž překročení je stanovena povinnost provést platbu bezhotovostně, s čímž Koncesionář souhlasí.

24.18 Pokud se změní v rámci Změny Právních předpisů též pravidla, která umožňují Zadavateli vyhnout se riziku ručení za DPH za Koncesionáře, je Zadavatel bez dalšího oprávněn postupovat podle těchto nových pravidel, aniž by bylo třeba uzavírat dodatek této Smlouvy, s čímž Koncesionář souhlasí.

#### **Finanční model a jeho úpravy**

24.19 Požadavky na Finanční model jsou uvedeny v příloze č. 15 této Smlouvy. Finanční model je přílohou č. 16 této Smlouvy.

24.20 Jakékoliv změny Finančního modelu mohou být prováděny výhradně podle ustanovení této Smlouvy. Koncesionář je povinen Finanční model aktualizovat, jestliže nastane Diskriminační změna. Toto nebrání Koncesionáři aktualizovat Finanční model i v jiných případech, bude-li aktualizaci Finančního modelu považovat za nezbytnou.

24.21 Koncesionář je povinen překládat Zadavateli účetní závěrku za příslušné účetní období, vždy do 6 měsíců od skončení každého celého účetního období spadajícího do Koncesní doby.

24.22 Koncesionář se zavazuje ke Dni skončení Finanční model doplnit či změnit v souladu s údaji, jež jsou ke Dni skončení aktuální.

#### **Úrok z prodlení**

24.23 V případě prodlení některé ze smluvních stran s plněním jejího peněžitého závazku, se smluvní strany dohodly na úroku z prodlení ve výši stanovené platnými a účinnými Právními předpisy.

## **25 KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI**

25.1 Pokud v přímém důsledku Kompenzované události:

- 25.1.1 Koncesionář nemůže provádět Stavbu Objektu tak, aby byl schopen zahájit poskytování Služeb v Den plánovaného Otevření;
  - 25.1.2 dojde k Závadě;
  - 25.1.3 se stane jakákoliv část Objektu Nedostupnou;
  - 25.1.4 Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy; nebo
  - 25.1.5 Koncesionáři vznikly náklady nebo nerealizoval výnosy, získá Koncesionář výhodu v podobě dle čl. 25.3.
- 25.2 Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí některé z těchto výhod bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců poté, co zjistí, že nastala Kompenzovaná událost a dále nejpozději do 2 měsíců poté, co doručí uvedené oznámení:
- 25.2.1 poskytne Zadavateli úplné vysvětlení Kompenzované události a požadované výhody;
  - 25.2.2 v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
  - 25.2.3 sdělí Zadavateli všechny další relevantní informace;
  - 25.2.4 sdělí Zadavateli očekávanou ztrátu výnosů či zvýšení nákladů v důsledku Kompenzované události, avšak s přesností, s jakou to po něm lze za dané situace spravedlivě požadovat;
  - 25.2.5 prokáže Zadavateli, že Kompenzovaná událost byla přímou příčinou prodlení, Závady, Nedostupnosti, neplnění jiných závazků Koncesionáře, zvýšení nákladů či nedosažení výnosů Koncesionářem; a
  - 25.2.6 prokáže Zadavateli, že vynaložil veškeré úsilí, které od něj lze podle zavedené odborné praxe požadovat, aby zabránil následkům Kompenzované události nebo tyto následky zmírnil a že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Kompenzované události, kterým nemohl zabránit, nebo jež nemohl zmírnit.
- 25.3 Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené v předchozích odstavcích, pak Koncesionář získá výhodu v podobě:
- 25.3.1 odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu, zejména Dne plánovaného Otevření o dobu přiměřenou:
    - 25.3.1.1 doposud neuplynulé termíny dle Harmonogramu budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Kompenzované události;
  - 25.3.2 nároku na kompenzaci podle této Smlouvy:
    - 25.3.2.1 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, nejdříve však ke dni následujícímu po Dni Otevření;

- 25.3.2.2 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, Zadavatel tyto náklady uhradí Koncesionáři do 30 dnů po obdržení písemného požadavku Koncesionáře;
- 25.3.3 zproštění některých povinností podle této Smlouvy:
- 25.3.3.1 Zadavatel nemůže v souvislosti s porušením závazků Koncesionáře podle této Smlouvy způsobeným Kompenzovanou událostí uplatnit své právo na smluvní pokutu ani právo předčasného skončení Smlouvy pro selhání Koncesionáře; a
- 25.3.3.2 Zadavatel poskytne Koncesionáři úlevu z některých jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy v přiměřeném rozsahu vzhledem k charakteru Kompenzované události.
- 25.4 Pokud Koncesionář Zadavateli neposkytne informace ve lhůtách stanovených v tomto článku, nebude mu v důsledku Kompenzované události za dobu prodloužení s poskytnutím informací poskytnuta žádná z výhod podle tohoto čl. 25 Smlouvy.
- 25.5 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.
- 25.6 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.
- 25.7 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Kompenzované události nedochází k prodloužení Koncesní doby, resp. k odložení Dne uplynutí.

## **26 LIBERAČNÍ UDÁLOSTI**

- 26.1 Pokud v přímém důsledku Liberační události:
- 26.1.1 Koncesionář nemůže provádět Stavbu Objektu tak, aby byl schopen zahájit poskytování Služeb v Den plánovaného Otevření;
- 26.1.2 Koncesionář nemůže v průběhu Koncesní doby poskytovat Služby;
- 26.1.3 se stane jakákoliv část Objektu Nedostupnou; nebo
- 26.1.4 Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy,
- 26.2 má Koncesionář nárok na výhodu dle čl. 26.3. Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí této výhody bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2

- kalendářních měsíců poté, co zjistí, že nastala Liberační událost a nejpozději do 2 kalendářních měsíců poté, co bude doručeno výše uvedené oznámení:
- 26.2.1 poskytne Zadavateli úplné vysvětlení Liberační události a požadované výhody;
  - 26.2.2 v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
  - 26.2.3 sdělí Zadavateli všechny další mu v daném okamžiku známé relevantní informace;
  - 26.2.4 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
  - 26.2.5 prokáže Zadavateli, že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Liberační události, kterým nemohl zabránit, nebo jež nemohl zmírnit.
- 26.3 Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené v předchozích odstavcích, pak má Koncesionář nárok výhodu v podobě:
- 26.3.1 odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu, zejména Dne plánovaného Otevření o dobu přiměřenou:
    - 26.3.1.1 doposud neuplynulé termíny dle Harmonogramu budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Liberační události;
  - 26.3.2 zproštění některých povinností podle této Smlouvy:
    - 26.3.2.1 Zadavatel nemůže v souvislosti s porušením závazků Koncesionáře podle této Smlouvy způsobeným Liberační událostí uplatnit své právo na smluvní pokutu ani právo předčasného skončení Smlouvy pro selhání Koncesionáře;
    - 26.3.2.2 Zadavatel poskytne Koncesionáři úlevu z některých jeho povinností a podmínek vyplývajících z této Smlouvy v přiměřeném rozsahu vzhledem k charakteru Liberační události (např. splnění podmínky minimální obsazenosti 75% pro úhradu za Dostupná a neobsazená lůžka dle přílohy č. 11 Platební mechanismus).
- 26.4 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.
- 26.5 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.
- 26.6 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.

- 26.7 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Liberační události nedochází k prodloužení Koncesní doby, resp. k odložení Dne uplynutí.

## **27 UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI**

- 27.1 Žádné smluvní straně nevzniknou žádné nároky proti druhé smluvní straně z důvodu porušení závazků podle této Smlouvy druhou smluvní stranou, pokud bylo takové porušení způsobeno v důsledku Události vyšší moci, která brání této smluvní straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy.
- 27.2 O vzniku Události vyšší moci je dotčená smluvní strana povinna informovat druhou smluvní stranu bez zbytečného odkladu. Současně musí dotčená smluvní strana sdělit podrobnosti týkající se Události vyšší moci, včetně důkazu o jejích účincích na povinnosti dotčené smluvní strany, a upozornit na jakoukoliv činnost, která by mohla zmírnit následky této Události vyšší moci.
- 27.3 Bez zbytečného odkladu po oznámení podle předchozího odstavce musí smluvní strany projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků Události vyšší moci a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.
- 27.4 Pokud smluvní 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 smluvní strana plnit povinnosti podle této Smlouvy, může kterákoliv ze smluvních stran skončit tuto Smlouvu podle čl. 35 této Smlouvy.
- 27.5 Smluvní 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.
- 27.6 Dotčená smluvní strana je povinna oznámit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu, že:
- 27.6.1 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
- 27.6.2 Událost vyšší moci skončila či přestala ovlivňovat plnění povinností ze smlouvy smluvní stranou, která je touto Událostí vyšší moci dotčena. Po obdržení tohoto oznámení druhou smluvní stranou tato Smlouva pokračuje za podmínek tak, jak existovaly bezprostředně před vznikem Události vyšší moci.

## **28 DISKRIMINAČNÍ ZMĚNY, ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

- 28.1 Pokud nastane Diskriminační změna, upozorní písemně kterákoliv smluvní strana druhou smluvní stranu na důsledky takové změny a specifikuje:



- 28.1.1 zda bude třeba Koncesionáři či Zadavateli poskytnout úlevu ve vztahu k některým závazkům vyplývajícím z této Smlouvy;
- 28.1.2 nezbytné změny Objektu či Služeb, které nastanou v důsledku takové změny;
- 28.1.3 zda je třeba jakýmkoliv způsobem změnit tuto Smlouvu;
- 28.1.4 zda v přímém důsledku implementace změny dojde ke zvýšení nákladů či ztrátě výnosu Koncesionáře nebo Zadavatele, jestliže taková změna představuje odchylku definovanou dle odst. 1.1.10.2, 1.1.10.3, či 1.1.10.4;
- 28.1.5 zda Diskriminační změna vyžaduje odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu, zejména Dne plánovaného Otevření;
- 28.1.6 jaká Povolení budou potřeba pro implementaci Diskriminační změny; a
- 28.1.7 srovnání, jakým způsobem Diskriminační změna ovlivňuje ceny, které si účtují jiní poskytovatelé služeb podobných Službám.
- 28.2 Strany bezodkladně po doručení upozornění podle předchozího odstavce projednají skutečnosti obsažené v upozornění a pokusí se dohodnout způsob, jakým lze minimalizovat negativní důsledky Diskriminační změny. Výsledkem této dohody bude dle okolností příslušné Diskriminační změny zejména uzavření dodatku k této Smlouvě, jehož předmětem bude přiměřené zohlednění doložených skutečností uvedených v upozornění dle odst. 28.1 výše. Pokud se strany do 180 dnů ode dne, kdy nastala Diskriminační změna, nedohodnou, pak je Koncesionář oprávněn Smlouvu předčasně skončit jako v případě skončení pro Události vyšší moci a pokud by Diskriminační změna spočívala v přijetí Právních předpisů, za které by odpovídal Zadavatel, pak jako v případě předčasného skončení pro selhání Zadavatele.
- 28.3 Koncesionář je povinen provést změny Služeb či Objektu v důsledku Změn Právních předpisů; pokud by se však v případě Změny Právních předpisů jednalo současně o Událost vyšší moci, budou strany postupovat dle čl. 27 této Smlouvy.
- 28.4 Koncesionář nese veškeré náklady na provádění změn Služeb či Objektu v důsledku Změn Právních předpisů, pokud se nejedná zároveň o Diskriminační změnu a pokud v dohodě dle odst. 28.2 výše nebude dohodnuta kompenzace nákladů ze strany Zadavatele.

## **29 NÁHRADA ÚJMY**

- 29.1 Každá ze smluvních stran nese odpovědnost za způsobenou škodu v rámci platných právních předpisů a této Smlouvy. Koncesionář plně odpovídá za plnění Smlouvy rovněž v případě, že příslušnou část plnění této Smlouvy poskytuje prostřednictvím Poddodavatele.
- 29.2 Obě smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod.
- 29.3 Koncesionář se zavazuje nahradit Zadavateli rovněž:

- 29.3.1 újmu, která navzdory plnění povinnosti Zadavatele dle odst. 29.2 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 po právu vznese vůči Zadavateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí se Stavbou Objektu, Objektem nebo Službami a za který odpovídá Koncesionář, a který se nepodaří odvrátit ani za součinnosti Koncesionáře, kterému Zadavatel takovou součinnost před uspokojením odpovídajícího požadavku třetí osoby umožní;
- 29.3.2 újmu, která navzdory plnění povinnosti Zadavatele dle odst. 29.2 vznikne v důsledku povinnosti Zadavatele uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci v souvislosti se Stavbou Objektu, Objektem nebo Službami, a která bude důsledkem porušení povinností Koncesionáře dle této Smlouvy a který se nepodaří odvrátit ani za součinnosti Koncesionáře, kterému Zadavatel takovou součinnost před uspokojením odpovídajícího požadavku třetí osoby umožní.
- 29.4 Obě smluvní strany jsou povinny k náhradě újmy vzniklé příslušné druhé smluvní straně v plném rozsahu, nestanoví-li tato Smlouva jinak.
- 29.5 Smluvní strany sjednávají, že maximální celková výše nároku na náhradu újmy jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně činí předpokládané celkové Investiční náklady Objektu představující částku ve výši 650 793 000,- Kč bez DPH. Do výše maximálního nároku na náhradu újmy Zadavatele vůči Koncesionáři se nezapočítávají nároky na náhradu újmy kryté pojištěním Koncesionáře dle této Smlouvy.

### **30 JISTOTA, BANKOVNÍ ZÁRUKA**

- 30.1 Koncesionář předal Zadavateli před uzavřením této Smlouvy Jistotu 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 Jistoty, uspokojit.
- 30.2 Pokud Koncesionář složil Zadavateli Jistotu formou peněžní záruky, je oprávněn nahradit ji kdykoliv bankovní zárukou; v takovém případě je Zadavatel povinen vrátit Koncesionáři peněžní záruku v nevyčerpané výši, a to vč. úroků, pokud nějaké přirostly, do 30 dnů ode dne, kdy byla Zadavateli Koncesionářem předána záruční listina bankovní záruky. Pokud Koncesionář složil Jistotu Zadavateli formou bankovní záruky, je kdykoli oprávněn nahradit ji složením peněžní záruky; v takovém případě je Zadavatel povinen vrátit Koncesionáři záruční listinu do 30 dnů ode dne, kdy Zadavatel od Koncesionáře peněžní záruku v plné výši obdržel. Kombinace bankovní záruky a peněžní záruky se nepřipouští.
- 30.3 Výše Jistoty je stanovena následovně:
- 30.3.1 do Dne Otevření nejméně 50.000.000,- Kč;
- 30.3.2 po dobu 1 roku přede Dnem uplynutí nejméně částka odpovídající platbě Služebného za 3 kalendářní měsíce, přičemž v tomto případě se

u výše Služebného vychází z průměrné měsíční výše Služebného poskytovaného za posledních 12 kalendářních měsíců, které předchází měsíci, v němž Koncesionáři vznikne povinnost předložit Jistotu dle tohoto článku Smlouvy.

- 30.4 Pro vyloučení pochybností platí, že Koncesionář není povinen mít složenou Jistotu v období ode Dne Otevření do začátku období podle odst. 30.3.2 této Smlouvy.
- 30.5 Bankovní záruka musí splňovat po celou dobu její platnosti minimálně následující podmínky:
- 30.5.1 bude neodvolatelná; a
  - 30.5.2 bude vystavena Poskytovatelem bankovní záruky; a
  - 30.5.3 bude zajišťovat veškeré pohledávky Zadavatele z této Smlouvy vůči Koncesionáři, zejména na zaplacení smluvních pokut, náhrady škod, náhrady nákladů sjednaných ve Smlouvě, načerpání Jistoty dle odst. 30.6 této Smlouvy; a
  - 30.5.4 uspokojení Zadavatele z bankovní záruky bude bezpodmínečné, a to po předložení písemné žádosti Zadavatele Poskytovateli bankovní záruky s uvedením částky k vyplacení.
- 30.6 Koncesionář je povinen, plní-li své povinnosti dle tohoto článku prostřednictvím bankovní záruky, udržovat bankovní záruku v platnosti v požadované výši a parametrech. Bankovní záruka musí být vystavena s platností vždy minimálně na 1 rok a nejméně 1 kalendářní měsíc před koncem své platnosti musí být nahrazena novou, nebo vydaným dodatkem k stávající bankovní záruce, který prokazatelně prodlouží její platnost min. o 1 rok, opět s platností na nejméně 1 rok; Zadavatel v takovém případě vrátí záruční listinu bankovní záruky s končící platností Koncesionáři oproti listině nové bankovní záruky na další období (nejedná-li se o záruční listinu bankovní záruky v elektronické podobě). Pokud Koncesionář nenahradí bankovní záruku s končící platností a nepředá Zadavateli novou záruční listinu nejpozději 45 dnů před koncem platnosti bankovní záruky s končící platností, je Zadavatel oprávněn částku z bankovní záruky vyčerpat a takto vyčerpaná částka se stává bez dalšího peněžní jistotou ve smyslu tohoto článku Smlouvy. Pokud poskytnul Koncesionář Zadavateli peněžní jistotu nebo Zadavatel získal Jistotu z bankovní záruky postupem dle tohoto odstavce a Zadavatel z Jistoty čerpal, je Koncesionář povinen Jistotu doplnit nejpozději do 30 dnů ode dne oznámení o čerpání na požadovanou výši.
- 30.7 Koncesionář je povinen zajistit, plní-li své povinnosti dle tohoto článku prostřednictvím bankovní záruky, aby bankovní 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.
- 30.8 Zadavatel je povinen vrátit Koncesionáři nevyčerpanou Jistotu uvedenou v odst. 30.3.1 nejpozději do 14 kalendářních dnů následujících po Dni Otevření, a to vč.

úroků, pokud nějaké přirostly, a úroků z prodlení za dobu, kdy si Zadavatel byl nebo musel být vědom neoprávněného čerpání Jistoty.

- 30.9 Nevyčerpanou Jistotu dle odst. 30.3.2 je povinen Zadavatel vrátit Koncesionáři nejpozději do 60 dnů po Dni skončení, a to vč. úroků, pokud nějaké přirostly, a úroků z prodlení za dobu, kdy si Zadavatel byl nebo musel být vědom neoprávněného čerpání Jistoty.
- 30.10 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že veškeré náklady Koncesionáře, které mu vzniknou v souvislosti s postupem dle tohoto článku, nese Koncesionář.

## **31 POJIŠTĚNÍ**

- 31.1 Koncesionář je povinen na svůj náklad mít uzavřené pojistné smlouvy specifikované v příloze č. 17 Požadavky na pojištění za podmínek v této příloze stanovených.
- 31.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že skutečnost, zda Koncesionář je či není povinen uzavřít podle přílohy č. 17 Požadavky na pojištění a této Smlouvy pojištění určitého rizika, nemá vliv na to, kdo má nést finanční důsledky takového rizika.
- 31.3 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.
- 31.4 Žádná ze smluvních 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.
- 31.5 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.
- 31.6 Koncesionář není povinen mít uzavřené pojištění proti Nepojistitelným rizikům.

## **32 ZPĚTNÝ PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ**

- 32.1 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 Poddodavatelů 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 Poddodavatelů na Zadavatele a/nebo nového Koncesionáře či Zadavatelovy dodavatele („Zpět Přecházející Zaměstnanci“).

- 32.2 Smluvní strany budou za okamžik přechodu Zpět Přecházejících Zaměstnanců považovat Den skončení.
- 32.3 Koncesionář se zavazuje vyrovnat (sám) a zajistit, aby byly vyrovnány (u Poddodavatelů) všechny závazky z pracovněprávních vztahů vůči Zpět Přecházejícím Zaměstnancům vzniklé až do Dne skončení. Zadavatel se zavazuje plnit (sám), či zajistit plnění (prostřednictvím nového koncesionáře) všech závazků z pracovněprávních vztahů vůči Zpět 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 Zpět Přecházejících Zaměstnanců.

#### **Povinnosti Koncesionáře v souvislosti se zpětným přechodem zaměstnanců**

- 32.4 Koncesionář se zavazuje zajistit, aby ke Dni skončení nebyla ve vztahu ke Zpět Přecházejícím Zaměstnancům v platnosti ani účinnosti žádná kolektivní smlouva.
- 32.5 Koncesionář je povinen ve lhůtě do 12 měsíců přede Dnem skončení nebo bez zbytečného prodlení po doručení oznámení o předčasném ukončení této Smlouvy:
- (i.) poskytnout Zadavateli údaje o Zpět Přecházejících Zaměstnancích a podmínkách jejich zaměstnání ve stejné struktuře, jakou měl První seznam Zaměstnanců a Konečný seznam Zaměstnanců;
  - (ii.) neprodleně oznámit Zadavateli, pokud dojde k jakékoliv podstatné změně informací poskytnutých podle předchozího článku;
  - (iii.) poskytnout aktuální kolektivní smlouvy (tím není dotčen závazek Koncesionáře dle odst. 32.4 této Smlouvy);
  - (iv.) předem informovat příslušný odborový orgán (tím není dotčen závazek Koncesionáře dle odst. 32.4 této Smlouvy), radu zaměstnanců nebo jednotlivé Zpět Přecházející Zaměstnance o příslušném převodu a projednat s nimi datum přechodu, jeho důvody a právní, ekonomické a sociální důsledky a připravovaná opatření ve vztahu ke Zpět Přecházejícím Zaměstnancům; a
  - (v.) bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele nepřevádět Zpět Přecházející zaměstnance do jiných částí podniku Koncesionáře (či Poddodavatelů) nebo nepřevádět jiné zaměstnance Koncesionáře (či Poddodavatelů), kteří dříve nebyli zaměstnání nebo jinak nespolupracovali při provozování Objektu a poskytování Služeb, na pozice, kde je provozován Objekt a poskytovány Služby, v důsledku čehož by se mohli stát Zpět Přecházejícími Zaměstnanci.
- 32.6 Koncesionář se zavazuje v období 12 kalendářních měsíců, které bezprostředně předchází Dni skončení do tohoto dne:

- (i.) nezvyšovat ani nesnižovat podstatným způsobem, tedy více jak o 5 %, počet Zpět Přecházejících Zaměstnanců;
- (ii.) bez Zadavatelova písemného souhlasu neměnit mzdové ani jiné pracovní podmínky Zpět Přecházejících Zaměstnanců.

### **33 SLIBY ODŠKODNĚNÍ**

#### **Slib odškodnění Koncesionáři**

33.1. Zadavatel slibuje Koncesionáři odškodnění za veškeré újmy, které mu vzniknou v důsledku nároku uplatněného Přecházejícím Zaměstnancem na Koncesionáři či jeho Poddodavatelích, v rozsahu, v jakém takový nárok souvisí s pracovním poměrem Přecházejícího Zaměstnance u Zadavatele či Provozovatele DS přede Dnem Otevření a dále veškeré újmy, které Koncesionáři vzniknou v důsledku porušení závazku Zadavatele dle odst. 31.3 a/nebo 31.4 této Smlouvy.

#### **Slib odškodnění Zadavateli**

33.2. Koncesionář slibuje Zadavateli odškodnění za veškeré újmy, které vzniknou Zadavateli v důsledku nároku uplatněného Zpět Přecházejícím Zaměstnancem na Zadavateli, novém koncesionáři či jeho Poddodavatelích, v rozsahu, v jakém takový nárok souvisí s pracovním poměrem Zpět Přecházejícího Zaměstnance u Koncesionáře či jeho Poddodavatelů přede Dnem skončení.

33.3. 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 Zpět Přecházející Zaměstnanci přejdou do pracovního poměru s novým koncesionářem či jeho poddodavatelem přímo Dnem skončení, či poté, kdy nejprve přešli do pracovního poměru se Zadavatelem.

### **34 ZPĚTNÉ PŘEDÁNÍ OBJEKTU**

#### **Závazek zpětného předání**

34.1 Koncesionář se zavazuje předat Objekt ke Dni skončení zpět Zadavateli bez ohledu na to, zda tato Smlouva skončila řádně či předčasně. Zadavatel se zavazuje zajistit na své straně způsobilost k takovému převzetí, a to zejména tím, že buď on, nebo jím k tomu určená třetí osoba ke dni převzetí bude disponovat odpovídajícími oprávněními k provozování Objektu pro účely poskytování sociálních služeb; nebude-li tomu tak, Zadavatel Koncesionáři nahradí veškeré náklady spojené s ukončením smluv s Pracovníky, ukončením smluv s Uživateli a další náklady spojené s uzavřením Objektu. Splněním povinnosti Zadavatele zajistit převzetí jsou podmíněny povinnosti Koncesionáře dle tohoto čl. 34 Smlouvy. Smluvní strany se mohou z praktických důvodů dohodnout, že skutečné předání nastane v jiný den, než je Den skončení. Předání bude spočívat zejména v tom, že Koncesionář:

34.1.1 z Objektu odstraní všechny své věci (vyjma Mobiliáře v rozsahu dle odst. 34.9 až 34.14 této 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 a o této skutečnosti jej bez zbytečného odkladu vyrozumět;
- 34.1.2 předá Zadavateli všechny klíče od Objektu a další věci a informace, které jsou potřebné k jeho provozu Objektu a poskytování Služeb;
- 34.1.3 předá Zadavateli veškeré dokumenty, které souvisí s Objektem, jeho provozem a poskytováním Služeb aktualizované dle odst. 19.1.3 této Smlouvy, pokud tyto dokumenty již nebyly ve shodné verzi vyhotovení Zadavateli předána dříve (zejm. Dokumenty Objektu, Provozní dokumentaci, Projektovou dokumentaci);
- 34.1.4 předá Zadavateli agendu související s Uživateli, nebude-li to v rozporu se závazky mlčenlivosti či ochrany osobních údajů vyplývajících z příslušných právních předpisů;
- 34.1.5 provede za přítomnosti Zástupce Zadavatele celkovou inventuru a fyzické předání Objektu;
- 34.1.6 Zadavatel je oprávněn požadovat znovu provedení zkoušek a testů, pokud bude mít Zadavatel důvodné podezření na Vadný stav Objektu či jeho části a Koncesionář je povinen takovému požadavku vyhovět, zkoušky a testy na své náklady provést a předat Zadavateli protokoly z nich, přičemž pokud provedené zkoušky a testy žádný Vadný stav Objektu či jinou Vadu neprokážou, zavazuje se Zadavatel Koncesionáři v plné výši nahradit veškeré náklady s těmito zkouškami a testy spojené; a
- 34.1.7 předá Objekt v řádném, provozně bezvadném a čistém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 34.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že namísto Zadavatele může Objekt podle tohoto článku převzít za něho jiná osoba, která jím bude pro ten účel zmocněná (např. nový koncesionář).
- 34.3 Předání proběhne protokolárně na základě písemného předávacího protokolu, který bude obsahovat popis stavu, zjištěné nedostatky a škody včetně uvedení termínu jejich odstranění, 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 smluvních stran ohledně předání, zejména pokud jde o stav Objektu, charakteru nedostatků či škod, budou smluvní strany postupovat v souladu s čl. 42 této Smlouvy.

### **Kontroly před předáním**

- 34.4 Koncesionář je povinen po dobu nejméně 3 let přede Dnem skončení (a v případě předčasného skončení ode dne, kdy se dozví o datu, kdy nastane Den předčasného

skončení, nejdéle však po dobu 3 let přede Dnem skončení) umožnit vstup do Objektu a provedení jeho kontrol Expertem. Expert v rámci kontroly posoudí aktuální stav Objektu především s ohledem na to, zda nedošlo ke znehodnocení investice do Objektu nad míru běžného opotřebení. Datum kontroly Experta oznámí Zadavatel Koncesionáři nejpozději 10 pracovních dnů předem.

### **Spolupráce při předání**

- 34.5 Koncesionář se zavazuje poskytnout Zadavateli vedle předání rovněž součinnost při převzetí provozu Objektu 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 Objektu a poskytování Služeb Zadavatelem, novým koncesionářem či třetí osobou, včetně potřebného přístupu do Objektu 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**

- 34.6 Koncesionář se zavazuje předat Objekt Zadavateli podle tohoto článku ve stavu prostém Vad při zohlednění obvyklého opotřebení vzhledem k době užívání Objektu, která uplynula ode Dne Otevření do Dne skončení, a při zohlednění Údržby, oprav a výměn zařízení v Objektu, kterou má Koncesionář provádět podle této Smlouvy. Koncesionář se zavazuje předat jednotlivé části konstrukce Objektu v takovém stavu, aby splňovaly požadavky na minimální předpokládanou životnost specifikované v příloze č. 18 Požadavky na stav při vrácení. Současně Koncesionář dodrží další požadavky touto přílohou stanovené.
- 34.7 Za účelem ověření Koncesionářem deklarované životnosti jednotlivých konstrukcí a zařízení v Objektu dle přílohy č. 18 Požadavky na stav při vrácení je Zadavatel oprávněn v souvislosti se skončením této Smlouvy provést zkoušky potřebné ke kontrole životnosti u konstrukcí a zařízení v Objektu dle přílohy č. 18 Požadavky na stav při vrácení.
- 34.8 Pokud Koncesionář poruší povinnosti podle tohoto článku, nahradí Zadavateli újmu, kterou tím způsobí, zejména: (i) snížení hodnoty Objektu; nebo (ii) náklady na opravu příslušné Vady či provedení Údržby či výměny.

### **Práva k Mobiliáři**

- 34.9 Smluvní strany sjednávají, že v souvislosti s předáním Objektu Zadavatel odkoupí Mobiliář.
- 34.10 Mobiliář předá Koncesionář Zadavateli společně s předáním Objektu postupem obdobným dle odst. 34.1 a násl. této Smlouvy. Okamžikem předání přechází vlastnické právo k Mobiliáři včetně rizika škody na Zadavatele.
- 34.11 Při řádném uplynutí Koncesní doby se předpokládá, že morální životnost Mobiliáře bude na své hranici. Cena za Mobiliář může být stanovena jako cena odpovídající ceně obvyklé dle zvláštních právních předpisů, maximálně však bude dosahovat částky 1.000.000,- Kč bez DPH. Maximální cena za Mobiliář uvedená v tomto odstavci bude předmětem indexace, kdy se bude zohledňovat míra inflace vyjádřená souhrnem přírůstků ročního indexu spotřebitelských cen v České republice



stanovená příslušným orgánem veřejné správy (v době uzavření Smlouvy zjištěnou z úředního sdělení Českého statistického úřadu). Obdobím rozhodným pro určení míry inflace je kalendářní rok následující po roce, ve kterém nastane Den Otevření do kalendářního roku předcházejícímu kalendářnímu roku, ve kterém dojde k řádnému uplynutí Koncesní doby. Cena Mobiliiáře může být stanovena nezávislým znalcem odsouhlaseným oběma smluvními stranami. Nedohodnou-li se smluvní strany na znalci, výběr znalce provede Koncesionář ze seznamu předloženého Zadavatelem. Náklady spojené s činností znalce ponесou obě smluvní strany rovným dílem. Mezi smluvními stranami budou dohodnuty platební a fakturační podmínky ohledně úhrady kupní ceny v souladu s platnými právními předpisy.

- 34.12 Při předčasném ukončení smlouvy bude cena za Mobiliiář stanovena nezávislým znalcem, přičemž na osobě znalce se dohodnou obě smluvní strany. Nedohodnou-li se smluvní strany na znalci, výběr znalce provede Koncesionář ze seznamu předloženého Zadavatelem.
- 34.13 Zadavatel má právo odkup Mobiliiáře odmítnout, a to nejpozději 60 dnů před datem předání Objektu písemným oznámením doručeným Koncesionáři, a to v rozsahu, v jakém nebude Mobiliiář způsobilý k účelnému užívání pro další provozování Objektu Zadavatelem nebo jím určenou třetí osobou po skončení této Smlouvy.
- 34.14 V případě, že se Smluvní strany nedohodnou na ceně za Mobiliiář nebo na jiných podmínkách jeho převodu na Zadavatele, postoupí tuto věc k řešení Expertovi v souladu s čl. 41 této Smlouvy.

## **35 PŘEDČASNÉ SKONČENÍ**

### **Obecně o předčasném skončení**

- 35.1 Vedle skončení této Smlouvy řádným uplynutím Koncesní doby může tato Smlouva rovněž skončit předčasně tím, že některá ze smluvních stran projeví vůči druhé smluvní straně vůli tuto Smlouvu předčasně skončit podle některého z ustanovení této části Smlouvy. Závazek Koncesionáře provést Stavbu Objektu, provozovat Objekt, platit Pachtovné a poskytovat Služby a závazek Zadavatele platit Služebné v takovém případě skončí ke Dni předčasného skončení.
- 35.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předčasně skončení této Smlouvy dle této části Smlouvy není odstoupením ani výpovědí, nýbrž Smlouvou připuštěným zkrácením Koncesní doby při splnění konkrétních podmínek. Vedle této změny se předčasně skončení nedotýká dalších práv a závazků smluvních 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.
- 35.3 S výhradou výkonu práv Zadavatele v případě Krizového stavu budou smluvní strany pokračovat v plnění svých povinností dle této Smlouvy až do jejího ukončení v souladu s tímto čl. 39 Smlouvy.

### **Převod majetku a práv při předčasném skončení smlouvy**

- 35.4 V případě předčasného skončení před Dnem Otevření zanikají všechna práva Koncesionáře na přístup a používání Staveniště a Zadavatel převezme a nabude tato práva ke Staveništi od Koncesionáře, nemá-li je podle jiných ustanovení této

Smlouvy, avšak za podmínky, že po převodu těchto práv na Zadavatele Zadavatel Koncesionáři umožní přeměřený přístup na Staveniště potřebný na odsun jeho pracovníků, zaměstnanců, vybavení, strojů a zařízení.

- 35.5 V případě předčasného skončení před vydáním Kolaudačního rozhodnutí pro obě uvažované etapy Koncesionář odevzdá a Zadavatel převezme Stavbu Objektu a práva Objektu užívat a všechna zařízení, vybavení a jiné materiály nacházející se na Staveništi nebo přilehlých pozemcích zůstanou k dispozici Zadavateli za účelem dokončení Stavby Objektu, přičemž však platí, že jakákoliv zařízení, vybavení anebo jiné materiály převedené podle tohoto článku na Zadavatele, které po ukončení Stavby Objektu nebyly zabudované v rámci Stavby Objektu, budou převedeny zpět Koncesionáři.
- 35.6 Práva udělená Koncesionáři podle této Smlouvy (s výjimkou těch práv, která přetrvávají i po ukončení této Smlouvy, jsou-li taková) ke Dni předčasného skončení zanikají.
- 35.7 Zadavatel nabude a převezme všechny vedlejší zařízení, budovy, vybavení, příslušenství, nebo jiný majetek včetně elektronických a telekomunikačních zařízení, IT hardwaru a softwaru a skladové zásoby ve vlastnictví Koncesionáře spolu se všemi ostatními právy a majetkem Koncesionáře získaným anebo používaným v souvislosti s projektováním, výstavbou, financováním a provozem Objektu.
- 35.8 Koncesionář odevzdá Zadavateli Projektovou dokumentaci v aktuálním stavu spolu s veškerou další dokumentací a záznamy týkajícími se Projektu a Dokumentací skutečného provedení stavby v rozsahu, v jakém jsou ke Dni předčasného skončení vyhotovené.
- 35.9 Koncesionář zabezpečí, aby byla práva a nároky ze všech záruk výrobců strojního a elektronického vybavení převedena na Zadavatele.
- 35.10 V případě potřeby může Zadavatel Koncesionáře požádat, aby pokračoval v poskytování Služeb i po Dni předčasného skončení, a to do té doby, než bude možné zabezpečit poskytování Služeb jiným způsobem (např. Novým koncesionářem) a Koncesionář tuto součinnost nemůže bezdůvodně odepřít, i kdyby byl schopen Služby poskytovat pouze částečně.
- 35.11 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že v tomto případě náleží Koncesionáři Služebné hrazené dle přílohy Platební mechanismus. Jestliže však došlo k předčasnému skončení z důvodů na straně Koncesionáře, bude veškeré Služebné uhrazené Koncesionáři po Dni předčasného skončení odečteno z Částky kompenzace.
- 35.12 Koncesionář je povinen poskytnout součinnost a spolupracovat se Zadavatelem při zabezpečení převodu poskytování Služeb jakékoliv třetí straně, kterou za účelem poskytování Služeb po Dni předčasného ukončení určí Zadavatel.
- 35.13 Pokud byly závazky vůči věřitelům splatné v plné výši a Smlouva byla ukončena z důvodu porušení smlouvy na straně Koncesionáře, budou na Zadavatele postoupena toliko práva (nikoliv povinnosti) ze zabezpečení závazků Koncesionáře vůči věřitelům na základě Smluv o financování anebo v souvislosti s nimi anebo v souvislosti s plněním Koncesionáře, Poddodavatele Stavby, Poddodavatele služeb provozu a údržby anebo akcionářů dle odst. 1.1.71 Smlouvy v souvislosti s Projektem a Koncesionář uzavře nebo zabezpečí, aby všechny relevantní osoby uzavřeli nebo

zabezpečili uzavření těchto dokumentů a vykonali vše potřebné, a/nebo přiměřeně požadované Zadavatelem, a to za účelem platného a účinného nabytí práv podle tohoto článku Zadavatelem.

### **Předčasné skončení pro Selhání Koncesionáře**

35.14 Selháním Koncesionáře se pro účely této Smlouvy rozumí:

- 35.14.1 prodlení se splněním kterékoli povinnosti dle Harmonogramu delší než 10 měsíců a/nebo nezahájení poskytování Služeb v Objektu z důvodů na straně Koncesionáře nejpozději do 5 let a 6 měsíců ode Dne účinnosti;
- 35.14.2 po Dni Otevření případ, kdy souhrnná výše aktuálního měsíčního Služebného ze strany Zadavatele Koncesionáři bude za období jakýchkoliv dvanácti (12) bezprostředně po sobě jdoucích kalendářních měsíců nižší než 50 % Služebného za toto období, na které by vznikl Koncesionáři nárok, pokud by řádně plnil veškeré povinnosti dané touto Smlouvou; tento odstavec neplatí pro prvních 12 měsíců Koncesní doby;
- 35.14.3 porušování jakékoliv povinnosti Koncesionáře, mající za důsledek pokles aktuálního měsíčního Služebného pod úroveň 75 % Služebného, a to i po devadesáti (90) dnech od doručení druhé odůvodněné výzvy Zadavatele Koncesionáři, přičemž mezi první a druhou takovou písemnou výzvou uplynulo více než devadesát (90) dní; taková druhá výzva musí obsahovat upozornění, že při nezjednání nápravy bude toto považováno za Selhání Koncesionáře vedoucí k možnému předčasnému ukončení Smlouvy;
- 35.14.4 úmyslné přerušení provozování Objektu nebo poskytování Služeb na více než deset (10) dnů;
- 35.14.5 porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 30.7 nebo 30.9 této Smlouvy;
- 35.14.6 podstatné porušení povinností Koncesionáře, týkající se pojištění dle čl. 31 této Smlouvy, kterým se rozumí nesjednání nebo neexistence požadovaných pojištění v požadovaných parametrech ani do patnácti (15) dnů od doručení druhé odůvodněné 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 skončení Smlouvy;
- 35.14.7 Koncesionářovo prodlení s uhrazením jakékoliv částky dlužné podle Smlouvy Zadavateli, pokud součet všech dlužných částek, u kterých je v prodlení přesahuje 2.000.000,- Kč, a současně pokud prodlení s platbou souhrnné částky přesahující 2.000.000,- Kč trvá i po 30 dnech po doručení druhé Zadavatelovy písemné výzvy Koncesionáři k úhradě, přičemž v první písemné výzvě Zadavatele k úhradě musí být minimální dodatečná lhůta k úhradě stanovena v délce 30 dnů;

- 35.14.8 vstup Koncesionáře do likvidace, vydání rozhodnutí o úpadku Koncesionáře, nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Koncesionáře; nebo
- 35.14.9 Koncesionář přestal splňovat podmínky vyžadované Právními předpisy k poskytování Služeb, např. ztratil registraci poskytovatele služeb sociální péče po dobu delší než 3 měsíce.
- 35.15 Pokud dojde k Selhání Koncesionáře, může Zadavatel tuto Smlouvu předčasně skončit oznámením Koncesionáři. Oznámení musí obsahovat:
  - 35.15.1 popis Selhání Koncesionáře s uvedením přiměřeného vysvětlení; a
  - 35.15.2 projev Zadavatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 30 dnů od doručení oznámení Koncesionáři. V případě Selhání Koncesionáře dle odst. 35.14.1 této Smlouvy však není Zadavatel minimální lhůtou dle přechodí věty omezen a je oprávněn Smlouvu předčasně skončit ke dni, který si zvolí.
- 35.16 S výjimkou případu Selhání Koncesionáře dle odst. 35.14.1 této Smlouvy, může Koncesionář zabránit účinkům předčasného skončení, pokud:
  - 35.16.1 lze Selhání Koncesionáře napravit; a
  - 35.16.2 Koncesionář do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
  - 35.16.3 Zadavatel návrh Koncesionáře ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a
  - 35.16.4 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).
- 35.17 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.
- 35.18 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 skončení této Smlouvy.

### **Dobrovolné skončení Zadavatelem**

- 35.19 Zadavatel je oprávněn tuto Smlouvu v souladu s přílohou č. 12 Kompenzace předčasně skončit oznámením Koncesionáři, bez uvedení důvodu, nejdříve je však oprávněn toto oznámení učinit po uplynutí jednoho roku ode Dne plánovaného Otevření. Oznámení musí obsahovat:
  - 35.19.1 informaci, že jde o dobrovolné předčasné skončení Zadavatelem bez uvedení důvodu; a
  - 35.19.2 projev Zadavatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skočila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 120 dnů od doručení oznámení o předčasném skončení Koncesionáři.

### **Předčasné skončení pro Selhání Zadavatele**

35.20 Selháním Zadavatele se pro účely této Smlouvy rozumí:

35.20.1 Zadavatelovo prodlení s úhradou dluhu dle této Smlouvy Koncesionáři, pokud součet všech dlužných částek přesahuje 2.000.000,- Kč a současně pokud prodlení s platbou souhrnné částky přesahující 2.000.000,- Kč 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

35.20.2 případ, kdy v důsledku porušení povinnosti Zadavatele bude Koncesionáři znemožněno či zásadně ztíženo 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.

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

35.21.1 popis Selhání Zadavatele; a

35.21.2 projev Koncesionářovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 90 dnů od doručení oznámení o předčasném skončení Zadavateli.

35.22 Zadavatel může zabránit účinkům předčasného skončení, pokud:

35.22.1 lze Selhání Zadavatele napravit; a

35.22.2 Zadavatel do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a

35.22.3 Koncesionář návrh Zadavatele ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a

35.22.4 Zadavatel bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny (za předpokladu, že Selhání Zadavatele v okamžiku přijetí návrhu Zadavatele Koncesionářem dle předchozího bodu trvalo).

35.23 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.

35.24 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 skončení této Smlouvy.

### **Předčasné skončení pro Události vyšší moci**

35.25 Pokud nastane Událost vyšší moci a tato událost či její následky přetrvávají po dobu delší, než je doba uvedená v odst. 27.4 této Smlouvy, může kterákoliv smluvní strana tuto Smlouvu předčasně skončit oznámením druhé smluvní straně s tím, že Smlouva skončí uplynutím 60 dnů od doručení oznámení o předčasném skončení druhé smluvní straně nebo takovým pozdějším dnem, který je uveden v tomto oznámení.

- 35.26 Pokud oznámení o předčasném skončení po Dni Otevření učiní Koncesionář, může Zadavatel zabránit jeho účinkům, pokud:
- 35.26.1 nejpozději do 20 pracovních dnů po obdržení oznámení od Koncesionáře oznámí, že trvá na pokračování této Smlouvy (dále jen „**Oznámení o Pokračování**“); a
  - 35.26.2 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 Objekt, část či části Objektu dotčené Událostí vyšší moci byly Dostupné a Koncesionář řádně poskytoval Služby dotčené Událostí vyšší moci; a
  - 35.26.3 Koncesionář do 10 pracovních dnů od obdržení Oznámení o Pokračování od Zadavatele oznámí Zadavateli, že s pokračováním Smlouvy souhlasí v rozsahu nedotčeném Událostí vyšší moci, přičemž se zaváže nadále hradit Pachtovné v nezměněném rozsahu.

## **36 KOMPENZACE PŘI PŘEDČASNÉM SKONČENÍ SMLOUVY**

### **Obecně o kompenzaci**

- 36.1 Pokud bude tato Smlouva předčasně skončena podle tohoto čl. 36 této Smlouvy, bude Koncesionáři vyplacena kompenzace.
- 36.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Částka kompenzace není platbou z bezdůvodného obohacení, nýbrž dluhem vzniklým na základě této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností se dále uvádí, že smluvní strany nepovažují případné skončení této Smlouvy v důsledku předčasného skončení za odpadnutí právního důvodu, na jehož základě byl vybudován Objekt a dodán Mobiliář, a nárok na kompenzaci je jediným Koncesionářovým nárokem vůči Zadavateli v souvislosti s předčasným skončením této Smlouvy.
- 36.3 Smluvní strany považují předčasné skončení této Smlouvy a uhrazení Částky kompenzace v příslušné výši za dostatečné vypořádání vzájemných nároků v souvislosti s předčasným skončením této Smlouvy i případnými důvody, pro které k předčasnému skončení došlo. To se však nevztahuje na nesouvisející nároky smluvních stran, které (i) vznikly přede Dnem předčasného skončení; a (ii) nebyly zohledněny při stanovení Částky kompenzace.

### **Částka kompenzace při předčasném skončení Smlouvy**

- 36.4 Způsob výpočtu Částky kompenzace v jednotlivých případech a době předčasného skončení Smlouvy, složky Částky kompenzace a způsob úhrady stanoví příloha č. 12 Kompenzace.

## **37 SMLUVNÍ POKUTY**

- 37.1 Smluvní strany sjednaly následující utvrzení závazků Koncesionáře vůči Zadavateli smluvní pokutou.

- 37.2 V případě prodlení Koncesionáře se splněním jakékoli povinnosti oproti Harmonogramu přesahujícím 10 měsíců, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 25.000.000,- Kč. Nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může Zadavateli vzniknout pouze jednou bez ohledu na to, kolika porušení termínů dle Harmonogramu se Koncesionář dopustil.
- 37.3 V případě porušení povinnosti Koncesionáře podat řádně a včas žádost o poskytnutí Dotace provozu dle odst. 2.6.4 této Smlouvy nebo nezískání této Dotace provozu v plném možném rozsahu z jiných důvodů na straně Koncesionáře, je Koncesionář povinen za každý takový případ zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 35.000.000,- Kč. Výše této Smluvní pokuty je odvozena od současného režimu ročních žádostí o Dotace provozu. V případě, že se tento režim změní v souvislosti s frekvencí podávání žádostí (např. na kvartální), automaticky a bez nutnosti uzavírat dodatek k této Smlouvě se poměrně mění do budoucna i výše této smluvní pokuty; změna se však nedotýká nároků na smluvní pokuty již vzniklých Zadavateli do okamžiku změny.
- 37.4 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku (vyjma povinnosti či závazku, jejichž porušení je sankcionováno snížením Služebného nebo snížením Částky kompenzace) Koncesionáře plynoucích z odst. 17.3 a/nebo 17.10 této Smlouvy, které započalo nebo k němuž došlo po Dni Otevření, se koncesionář zavazuje zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti.
- 37.5 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře plynoucích z odst. 24.16 této Smlouvy se Koncesionář zavazuje zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti.
- 37.6 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 30.6 nebo 30.7 této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 200.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti.
- 37.7 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře plynoucích z odst. 31.1 této Smlouvy se Koncesionář zavazuje zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý případ jednorázového porušení povinnosti a smluvní pokutu ve výši 5.000,- za každý byt započatý den prodlení v případě trvajících nebo opakujících se porušení povinnosti.
- 37.8 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle této Smlouvy (vyjma povinnosti či závazku, jejichž porušením je sankcionováno snížením Služebného, snížením Částky kompenzace nebo zvláštní smluvní pokutou), pokud takové porušení není Koncesionářem napraveno ani v dodatečné lhůtě deseti (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 2.000,- Kč za každý případ jednorázového porušení povinnosti a smluvní pokutu ve výši 2.000,- za každý byt započatý den prodlení v případě trvajících nebo opakujících se porušení povinnosti.
- 37.9 Výše všech smluvních pokut uvedená v tomto článku se bude zvyšovat o míru kumulované inflace vyjádřenou přírůstkem ročních indexů spotřebitelských cen (CPI) v České republice stanovenou příslušným orgánem veřejné správy (v době uzavření

Smlouvy zjištěnou z úředního sdělení Českého statistického úřadu). Výchozím obdobím pro zjišťování kumulativní míry inflace je rok, v němž došlo k Otevření (o). Kumulativní míra inflace ( $\pi(t/o)$ ) bude spočtena do roku (t), v němž dochází k uplatnění smluvní pokuty, podle vzorce:

$\pi(t/o) = (CPI_t - CPI_o) / CPI_o \cdot 100$ , kde  $CPI_t$  představuje kumulovaný index spotřebitelských cen (úhrn indexu) za rok, ve kterém dochází k uplatnění smluvní pokuty a  $CPI_o$  představuje kumulovaný index spotřebitelských cen (úhrn indexu) za rok, ve kterém došlo k Otevření.

- 37.10 Nárok Zadavatele na smluvní pokutu nevznikne, pokud je porušení utvrzené povinnosti přímým důsledkem Kompenzované události, Liberační události a/nebo Události vyšší moci.
- 37.11 Závazek Koncesionáře k placení smluvní pokuty nevyklučuje nárok Zadavatele na náhradu škody (újmy) ve výši, v jaké škoda převyšuje smluvní pokutu.
- 37.12 Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy, není žádná smluvní 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).
- 37.13 Penalizace upravená v přílohách této Smlouvy může být Zadavatelem uplatněna nezávisle na smluvních pokutách upravených v tomto článku.

## **38 VEDENÍ ZÁZNAMŮ KONCESIONÁŘE**

- 38.1 Koncesionář je povinen v kterémkoli okamžiku trvání této Smlouvy:
  - 38.1.1 vést a udržovat úplné záznamy o skutečných a předpokládaných nákladech na Stavbu Objektu, provozování Objektu a poskytování Služeb včetně nákladů udržování, provoz a financování;
  - 38.1.2 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 Objektu 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;
  - 38.1.3 umožnit Zadavateli nebo jím pověřené třetí osobě na jeho žádost přístup do místnosti, kde jsou takové záznamy uchovávány za účelem jejich přezkoumání.
  - 38.1.4 vést své záznamy a účetní knihy v souladu se stanovenými účetními metodami tak, aby zobrazovaly mimo jiné:
    - (i.) stav Pracovníků;
    - (ii.) částky placené Poddodavatelům;
    - (iii.) další výdaje vynaložené v souvislosti s poskytováním Služeb.



- 38.2 Koncesionář se zavazuje dále:
- 38.2.1 uchovat úplné záznamy a dokumentaci o bývalých Uživatelích, ledaže by byl na základě dohody se Zadavatelem limitován rozsah potřebné archivace;
  - 38.2.2 vést úplné záznamy o Uživatelích v souladu s Právními předpisy, minimálně však v rozsahu a způsobem dle přílohy č. 1 Požadavky na Služby, a předat je po skončení Koncesní doby v souladu s přílohou č. 1 Požadavky na Služby Zadavateli;
  - 38.2.3 vést úplné záznamy o pracovních úrazech a porušení předpisů bezpečnosti práce během trvání této Smlouvy; a
  - 38.2.4 vést záznamy o školeních Pracovníků ve vztahu k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, a tyto záznamy předložit na požádání Zadavatele k jeho kontrole;
  - 38.2.5 uchovávat záznamy uvedené v odst. 38.2 po dobu stanovenou relevantními Právními předpisy.
- 38.3 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 odst. 38.4 této Smlouvy. Zadavatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o takto zpřístupněných záznamech, pokud ze záznamů nevyplývá porušení této Smlouvy nebo Právních předpisů.
- 38.4 Koncesionář se zavazuje uchovávat záznamy uvedené v odst. 38.1 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.
- 38.5 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.

### **39 TRVÁNÍ SMLOUVY, HARMONOGRAM**

- 39.1 Tato Smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to do Dne skončení.
- 39.2 Hlavní termíny plnění a činností dle této Smlouvy jsou stanoveny v Harmonogramu. Koncesionář je povinen zajistit plnění povinností dle Harmonogramu.
- 39.3 Posun termínů plnění Koncesionáře stanovených v Harmonogramu je možný pouze a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

## **40 OCHRANA INFORMACÍ**

- 40.1 Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost ohledně těch příloh této Smlouvy a dalších dokumentů či informací, které jsou označeny jako „důvěrné informace“.
- 40.2 Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na zpřístupnění:
- 40.2.1 informací takovým osobám a v takovém rozsahu, jaký je třeba k plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy;
  - 40.2.2 informací, které jsou veřejně dostupné, pokud se tak nestalo v důsledku porušení povinností podle této Smlouvy;
  - 40.2.3 informací při řešení sporů smluvních stran;
  - 40.2.4 informací, pokud to je vyžadováno Právními předpisy.
- 40.3 Pokud bude při realizaci této Smlouvy docházet ke zpracování osobních údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování 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.

## **41 EXPERT**

- 41.1 Expert je na smluvních stranách nezávislá a odborně způsobilá osoba jednající za podmínek této Smlouvy v technických, právních a ekonomických věcech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 41.2 Osoby Expertů pro každou oblast expertízy (ekonomická, právní, technická) v rámci širších nominací budou dohodnuty do 14 dnů od uzavření této Smlouvy, k čemuž se strany zavazují vyvinout veškerou potřebnou součinnost. Tyto osoby budou následně doplněny v příloze č. 20 Seznam Expertů. Smluvní strany se mohou kdykoli, zejména pak po skončení Stavby s ohledem na jiné požadavky na odbornost Experta, dohodnout na změně či nahrazení osoby kteréhokoliv Experta. Pro případ, že žádný Expert v dané oblasti či jeho náhradník nebude z jakéhokoli důvodu moci svoji činnost vykonávat, smluvní strany se dohodnou do 30 dnů od vzniku této skutečnosti na náhradní osobě či osobách Experta.
- 41.3 Náklady na činnost osob Expertů ponese smluvní strany rovným dílem. Smluvní strany uzavřou s každou osobou Experta trojstrannou smlouvu, upravující podmínky výkonu činnosti Experta v souladu s touto Smlouvou. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí pro to, aby byla smlouva se všemi osobami Experta uzavřena do 30 dnů od volby osob Expertů.
- 41.4 Experti se rovněž podílí na řešení sporů v souvislosti s touto Smlouvou dle článku 42 Smlouvy.

## 42 ŘEŠENÍ SPORŮ

### Obecné ustanovení o řešení sporů

- 42.1 Pokud se ve Smlouvě, jejích přílohách nebo v případných dodatcích vyskytne dvojznačný pojem nebo nejasné ustanovení, vstoupí smluvní strany v dobré víře do jednání za účelem dosažení dohody.

### Řešení sporů za účasti Experta

- 42.2 Pro případ sporu mezi smluvními stranami v následujících oblastech: právní, technická a ekonomická, a vyřešení takového sporu pro účely dalšího postupu podle této Smlouvy do rozhodnutí soudu nebo dohody smluvních stran, se smluvní strany dohodly na osobách Experta pro uvedené oblasti.
- 42.3 Expert je oprávněn za účelem zpracování stanoviska dle odst. 42.5 provádět nezbytná šetření. Za tímto účelem se Koncesionář zavazuje poskytnout Expertovi veškerou součinnost, kterou lze k výkonu jeho šetření spravedlivě vyžadovat. Koncesionář je povinen umožnit Expertovi přístup na Stavenišťe či do Objektu a přístup k dokumentaci Koncesionáře, která je pro šetření Experta potřebná.
- 42.4 V případě sporu v oblastech dle odst. 42.2 jsou strany povinny se na Experta obrátit; stanovisko Experta však nevylučuje možnost kterékoli ze smluvních stran obrátit se následně na soud nebo dohodnout se od stanoviska Experta odlišně. Stanovisko Experta není pro strany závazné (tím není dotčena úprava stanovení a uhrazení Částky kompenzace přílohy č. 12 Kompenzace), ledaže se smluvní strany v konkrétním případě dohodnou písemně jinak.
- 42.5 Expert sdělí stranám své stanovisko ve věci do 30 dnů ode dne, kdy je o stanovisko kteroukoli ze smluvních 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 (např. potřeba rozsáhlého geologického či stavebnětechnického průzkumu apod.), a to o dobu nezbytně nutnou pro zajištění takového vstupu. Jedná-li se o stanovisko k hodnotě Částky kompenzace v případě předčasného skončení dle odst. 1.2 přílohy č. 12 Kompenzace, zpracuje Expert takové stanovisko ve lhůtě 60 dnů od svého ustanovení. Prodloužení lhůty k podání stanoviska z důvodů dle tohoto odstavce se do lhůty v délce 60 dnů nezapočítává.
- 42.6 Žádná smluvní strana nemůže předložit spor soudu před tím, než se v případech, kde je tak touto Smlouvou vyžadováno, vyjádřil Expert, nehrozí-li bezprostředně riziko promlčení či prekluze.

### Předložení soudu

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

## 43 DORUČOVÁNÍ

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

43.1.1 datovou schránkou;

43.1.2 osobním předáním písemnosti;

43.1.3 e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem; anebo

43.1.4 doručením prostřednictvím pošty či kurýra.

43.2 Písemnosti budou smluvním stranám doručovány na následující adresy:

Pokud se doručuje Zadavateli:

Adresa: Odbor sociální péče MMB, Koliště 19, 602 00 Brno

Email: osp@brno.cz

K rukám: vedoucího odboru

Pokud se doručuje Koncesionáři:

Adresa: DS Nopova s.r.o., Jakutská 1205/21, Vršovice, 100 00 Praha 10

Email: david.volny@dynacor.cz

K rukám: David Volný

43.3 Jakákoliv písemnost bude považována za doručenu:

43.3.1 je-li doručováno smluvní stranou prostřednictvím datové schránky, v okamžiku přihlášení se do datové schránky druhou smluvní stranou po dodání zprávy nebo 10.00 hod následujícího pracovního dne po dodání zprávy do datové schránky druhé smluvní strany, podle toho, který okamžik nastane dříve;

43.3.2 je-li doručováno osobním předáním písemnosti, v okamžiku, kdy zástupce adresáta (druhé smluvní strany) potvrdí převzetí písemnosti, popřípadě v okamžiku, kdy zástupce adresáta odmítl zásilku převzít;

43.3.3 je-li doručováno emailem se zaručeným elektronickým podpisem, v okamžiku, kdy byl email odeslán na emailovou adresu druhé smluvní 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;

43.3.4 je-li doručováno prostřednictvím pošty či kurýrní služby, v okamžiku, kdy zástupce druhé smluvní strany převzal zásilku, popřípadě v okamžiku, kdy zástupce adresáta odmítl zásilku převzít.

43.4 Obě smluvní 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.

**44 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 44.1 Tato smlouva obsahuje úplnou dohodu smluvních stran ohledně předmětu plnění této Smlouvy. Tato Smlouva nahrazuje veškeré předchozí dohody smluvních stran, učiněné ústně či písemně, ohledně předmětu plnění této Smlouvy. Každá ze smluvních stran prohlašuje, že při uzavírání této Smlouvy nespolehala na žádná ujištění učiněná druhou smluvní stranou anebo třetí osobou, s výjimkou těch ujištění, která jsou výslovně uvedena v této Smlouvě.
- 44.2 Budou-li ustanovení této Smlouvy v konfliktu s ustanovením jiné smlouvy mezi smluvními stranami, bez ohledu na to, zda uzavřené přede dnem uzavření této Smlouvy či po něm, bude mít vždy, pokud se smluvní strany výslovně nedohodnou písemně jinak, přednost tato Smlouva před jakoukoliv jinou takovou smlouvou.
- 44.3 Tato Smlouva se řídí českým právem. Tato Smlouva se uzavírá jako nepojmenovaná smlouva v souladu s § 1746 odst. 2 OZ. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že pokud tak vyžaduje kontext této Smlouvy, měly strany v úmyslu odchýlit se, či zcela vyloučit příslušná dispozitivní ustanovení OZ.
- 44.4 Tato Smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Písemnou formou se pro účely této Smlouvy rozumí pouze písemnost v listinné podobě opatřená za podmínek uvedených v § 561 OZ, podpisy osob jednajících za smluvní strany. Možnost uzavření Smlouvy a/nebo dodatku formou dle § 562 OZ se vylučuje.
- 44.5 Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.
- 44.6 Smluvní strany jsou oprávněny obnovit jednání o Smlouvě za podmínek stanovených v § 1765 a násl. OZ.
- 44.7 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. Odchylně od tohoto základního pravidla se ujednává, že:
- 44.7.1 Koncesionář je oprávněn bez souhlasu Zadavatele zastavit ve prospěch Seniorního věřitele své pohledávky vzniklé vůči Zadavateli na základě této Smlouvy (včetně veškerých takových pohledávek, které mají k okamžiku zřízení zástavního práva teprve vzniknout);
- 44.7.2 V případě předčasného skončení dle čl. 35 Smlouvy Koncesionář postoupí své pohledávky za Zadavatelem na Seniorního věřitele, jestliže Částka kompenzace bude nižší nebo se bude rovnat výši závazků vyplývajících ze Seniorního úvěru (viz úprava v čl. 4.1 Přímé smlouvy);
- 44.7.3 Koncesionář smí postoupit svoje smluvní postavení (postoupit Smlouvu) po předchozím písemném odsouhlasení Zadavatele, které nebude odepřeno bez závažného důvodu, na obchodní společnost

účelově založenou k plnění této Smlouvy Koncesionářem, který ji přímo či nepřímo ovládá;

- 44.7.4 uzavřela-li tuto Smlouvu na straně Koncesionáře společnost více dodavatelů, smí společníci této společnosti mezi sebou postoupit svoje smluvní postavení (postoupit Smlouvu) nebo jeho část po předchozím písemném odsouhlasení Zadavatele, které nebude odepřeno bez závažného důvodu.
- 44.8 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. Smluvní 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.
- 44.9 Tato Smlouva je vyhotovována ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran si ponechá dvě vyhotovení této Smlouvy.
- 44.10 Záměr uzavřít tuto Smlouvu byl (včetně úplného znění této Smlouvy) schválen Radou města Brna usnesením R9/048 dne 20. 9. 2023. Zadavatel ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této Smlouvě, byly splněny ze strany Zadavatele veškeré zákonem č. 128/2000 Sb. či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
- 44.11 K uzavření této Smlouvy se vyjádřilo Ministerstvo financí dopisem ze dne 11. 7. 2022, č.j. MF-17146/2022/1202-3 z něhož vyplývá, že nemá k uzavření této Smlouvy námitek.
- 44.12 Smluvní strany souhlasně prohlašují, že skutečnosti uvedené v příloze č. 11 Platební mechanismus a příloze č. 16 Finanční model jsou obchodním tajemstvím. Smluvní strany budou při nakládání s těmito přílohami postupovat v souladu s Právními předpisy, jež obchodní tajemství upravují.
- 44.13 Smluvní strany se podvolují režimu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Zadavatel prohlašuje, že pokud to bude shora uvedený zákon vyžadovat, smlouvu zveřejní v registru smluv a bude plnit související povinnosti. Koncesionář prohlašuje, že s tímto postupem souhlasí a poskytne veškerou součinnost nezbytnou k tomu, aby Zadavatel mohl dostát všem svým povinnostem souvisejícím s uveřejněním této Smlouvy v registru smluv. Zejména Koncesionář označí součásti této Smlouvy, které mají být v rámci uveřejnění registru smluv znečitelněny za podmínek zákona o registru smluv. V případě, že to vyplývá ze zákona o registru smluv dle tohoto odstavce, nabude tato Smlouva účinnost zveřejněním v registru smluv. Jinak nabývá tato Smlouva účinnost podpisem obou Smluvních stran.
- 44.14 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

- Příloha č. 1 Požadavky na Služby
- Příloha č. 2 Technické požadavky
- Příloha č. 3 Požadavky na Projektování a Inženýring
- Příloha č. 4 Záruky za provedení Projektové dokumentace a Stavbu Objektu
- Příloha č. 5a Harmonogram – varianta společného schvalovacího procesu ÚR a SP
- Příloha č. 5b Harmonogram - varianta rozdělených schvalovacích procesů ÚR a SP
- Příloha č. 6a Průzkumy
- Příloha č. 6b Vymezení Staveniště
- Příloha č. 7 Realizační tým
- Příloha č. 8a Správce Stavby
- Příloha č. 8b Správce Stavby – vzorové formuláře
- Příloha č. 9 Seznam Poddodavatelů
- Příloha č. 10 Monitoring (důvěrné informace)
- Příloha č. 11 Platební mechanismus (důvěrné informace)
- Příloha č. 12 Kompenzace (důvěrné informace)
- Příloha č. 13 Měsíční provozní zpráva (důvěrné informace)
- Příloha č. 14 Registrace k DPH
- Příloha č. 15 Požadavky na Finanční model
- Příloha č. 16 Finanční model (důvěrné informace)
- Příloha č. 17 Požadavky na pojištění
- Příloha č. 18 Požadavky na stav při vrácení
- Příloha č. 19 Přímá smlouva
- Příloha č. 20 Seznam Expertů
- Příloha č. 21 Návrh stavebního řešení
- Příloha č. 22 Seznam zástupců smluvních stran

**Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.**

**Zadavatel**

**Koncesionář**

V Brně dne 14. 12. 2023

V Brně dne 15. 12. 2023

.....  
**Statutární město Brno**

[JUDr. Markéta Vaňková]

.....  
**DS Nopova s.r.o.**

[Jiří Dušek]