

# KONCESNÍ SMLOUVA

ev. č. 662/2018

Smluvní strany:

## **Město Hostinné**

se sídlem: Náměstí 69, 543 71 Hostinné

IČO: 00277908, DIČ: CZ00277908

bank. spojení: Česká spořitelna, a. s., č. účtu: 1300757309/0800

zastoupená Ing. Dagmar Sahánkovou, starostkou města

(dále jen „**Zadavatel**“)

a

## **NATHANIEL HOLD, s.r.o.**

se sídlem: Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1

IČO: 05815576, DIČ: CZ05815576

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném městským

soudem v Praze,

oddíl C vložka 271306,

bank. spojení: Česká spořitelna, a. s., č. účtu: 4484817399/0800,

zastoupená Lukášem Knappem, 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**“) (dále jen „**Smlouva**“).

## OBSAH:

PREAMBULE.....	4
1. DEFINICE.....	4
2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ.....	14
3. ÚČEL SMLOUVY.....	16
4. VÝKLAD SMLOUVY.....	16
5. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY.....	17
6. FINANCOVÁNÍ NÁKLADŮ A VÝDAJŮ.....	18
7. ODKLÁDACÍ PODMÍNKY.....	19
8. SOUČINNOST ZADAVATELE.....	20
9. ZÁSTUPCI SMLUVNÍCH STRAN.....	21
10. IDENTIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	22
11. ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA OBJEKT.....	22
12. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE A INŽENÝRING.....	24
13. REKONSTRUKCE OBJEKTU.....	27
14. ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA MOBILIÁŘ.....	32
15. VLASTNICTVÍ VĚCÍ.....	32
16. UŽÍVÁNÍ OBJEKTU KONCESIONÁŘEM.....	33
17. PACHT.....	33
18. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB.....	36
19. KRIZOVÉ STAVY.....	37
20. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM OBJEKTU.....	37
21. PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	39
22. KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI.....	42
23. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI.....	44
24. UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI.....	45
25. DISKRIMINAČNÍ ZMĚNY, ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	45
26. NÁHRADA ÚJMY.....	46
27. JISTOTA, BANKOVNÍ ZÁRUKA.....	47
28. POJIŠTĚNÍ.....	49
29. ZPĚTNÉ PŘEDÁNÍ OBJEKTU A OPČNÍ PRÁVO K MOBILIÁŘI....	50
30. PŘEDČASNÉ SKONČENÍ.....	52
31. KOMPENZACE PŘI PŘEDČASNÉM SKONČENÍ SMLOUVY.....	55
32. SMLUVNÍ POKUTY.....	56
33. TRVÁNÍ SMLOUVY, HARMONOGRAM.....	57
34. OCHRANA INFORMACÍ.....	57

<b>35. EXPERT .....</b>	<b>58</b>
<b>36. ŘEŠENÍ SPORŮ.....</b>	<b>58</b>
<b>37. DORUČOVÁNÍ.....</b>	<b>59</b>
<b>38. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ.....</b>	<b>60</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 revitalizace a využití objektu bývalé základní školy v ulici Sluneční na území města Hostinné pro realizaci projektu „Domov pro seniory v Hostinném“. Požadavkem Zadavatele tedy je, aby objekt bývalé základní školy sloužil k sociálním účelům, a to adaptací pro potřeby sociální služby domov pro seniory a domov se zvláštním režimem. Za tímto účelem Zadavatel vybral na základě koncesního řízení vhodného dlouhodobého partnera, který objekt bývalé základní školy komplexně revitalizuje a bude je po sjednanou dobu dohodnutým způsobem provozovat.

## **1. DEFINICE**

- 1.1 Smluvní strany se dohodly, že následující pojmy použité v této Smlouvě mají mít význam specifikovaný v tomto článku 1 Smlouvy:
  - 1.1.1 **Areál v ulici Sluneční** znamená pozemek p. č. st. 326 v k. ú. Hostinné, obci Hostinné, jehož součástí je stavba čp. 377, jakožto nemovitou věc, včetně součástí a příslušenství, a přilehlý pozemek p. č. 256/5 v k. ú. Hostinné, obci Hostinné, ve vlastnictví Zadavatele; stavba čp. 377 je určena k realizaci projektu „**Domov pro seniory v Hostinném**“ a bude jí v souladu se Smlouvou měnit, upravovat, užívat a provozovat Koncesionář;
  - 1.1.2 **Částka kompenzace** znamená příslušnou částku kompenzace při předčasném skončení Smlouvy stanovenou podle [Přílohy č. 7](#) této Smlouvy;
  - 1.1.3 **Den Otevření** znamená den, kdy ve skutečnosti dojde k Otevření;
  - 1.1.4 **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;
  - 1.1.5 **Den předčasného skončení** znamená dále uvedený den, ve kterém skončí Smlouva v případě jejího předčasného skončení:
    - 1.1.5.1 při předčasném skončení pro Selhání Koncesionáře, den uvedený v oznámení Zadavatele podle odst. 30.4 nebo 30.7 Smlouvy,
    - 1.1.5.2 při předčasném skončení pro Selhání Zadavatele, den uvedený v oznámení Koncesionáře podle odst. 30.9 nebo 30.12 Smlouvy;
    - 1.1.5.3 při předčasném skončení pro Událost vyšší moci, den uvedený v oznámení příslušné smluvní strany podle odst. 30.14 Smlouvy,

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

- 1.1.6 **Den skončení** znamená Den předčasného skončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému skončení);
- 1.1.7 **Den účinnosti** znamená den, ve kterém tato Smlouva nabude účinnosti;
- 1.1.8 **Den uplynutí** znamená poslední den měsíce předcházejícího měsíci, v němž uplyne doba 30 let ode Dne Otevření. K posunutí tohoto data může dojít jen z důvodů Událostí vyšší moci a za podmínek ve Smlouvě sjednaných;
- 1.1.9 **Diskriminační změna** znamená:
- 1.1.9.1 takovou změnu právních předpisů, metodických pokynů či opatření upravujících poskytování sociálních služeb, která se specificky a výlučně vztahuje pouze na:
- (i) Objekt nebo Služby a nikoliv na obdobné projekty typu PPP;
  - (ii) Koncesionáře, a nikoliv na jiné osoby; a/nebo
  - (iii) společnosti provozující zařízení či poskytující služby, které jsou obdobné Objektu či Službám, či na vlastnictví podílu v takových společnostech, a nikoliv na jiné osoby;
- 1.1.9.2 Významnou změnu systému financování služeb sociální péče;
- 1.1.9.3 Významnou změnu požadavků na poskytování služeb sociální péče;
- 1.1.9.4 změnu vyplývající ze Stanoviska dotčeného subjektu, mající za následek nutnost realizace vyvolaných investic;
- 1.1.9.5 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, že nelze dosáhnout daňovou neutralitu ohledně DPH ve smyslu odst. 21.19 této Smlouvy;
- 1.1.9.6 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;
- 1.1.10 **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 dle Smlouvy;

- 1.1.11 **Dodání Objektu** znamená Rekonstrukci 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;
- 1.1.12 **Dokumenty Objektu** znamená zejména atesty, certifikace, prohlášení o shodě, doklady o revizích, protokoly o zkouškách vyžadované dle právních předpisů k zahájení provozu Objektu;
- 1.1.13 **Doplňkové Služby** znamenají služby poskytované nebo zajišťované Koncesionářem v rámci poskytování Služeb, které si hradí sami Uživatelé;
- 1.1.14 **Dotace** znamená veřejné prostředky, včetně prostředků z EU, poskytnuté v souladu s právní úpravou oprávněným orgánem či jiným subjektem veřejné správy v ČR Koncesionáři přímo a/nebo prostředky poskytnuté na základě řízení či výběru dle ZZVZ (eventuálně obdobných dotací v případě systémové změny poskytování dotačních prostředků). Dotací není Poplatek za poskytování služeb ani poskytnutí Zápůjčky;
- 1.1.15 **DPH** znamená daň z přidané hodnoty ve výši, jaká je v příslušné době na příslušné plnění uplatňována;
- 1.1.16 **Drobné opravy** znamenají opravy Areálu v ulici Sluneční včetně Objektu a jeho součástí, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 30.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy;
- 1.1.17 **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;
- 1.1.18 **Expert** znamená osobu určenou smluvními stranami dle článku 35 Smlouvy, která plní úkoly dle této Smlouvy;
- 1.1.19 **Finanční model** znamená finanční model obsažený v [Příloze č. 8](#) této Smlouvy (včetně pozdějších změn provedených v souladu se Smlouvou);
- 1.1.20 **Harmonogram** znamená termíny plnění povinností smluvních stran sjednané pro Projektování, Inženýring a Den plánovaného Otevření v [Příloze č. 4](#) této Smlouvy (včetně pozdějších změn provedených v souladu se Smlouvou);
- 1.1.21 **Investiční náklady** znamenají souhrn nákladů, vynaložených Koncesionářem za účelem dodání Objektu a Mobiliiáře (zejména náklady na přípravu, Projektování, Inženýring, Dodání Objektu, Dodání Mobiliiáře);
- 1.1.22 **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 Rekonstrukci Objektu, Dodání Objektu a řádnému užívání

- a provozu Objektu (pro poskytování Služeb) v souladu s právními předpisy;
- 1.1.23 **Komerční využití** znamená užívání Objektu pro jakýkoliv účel, který není zabezpečením provozu Objektu či poskytováním Služeb;
- 1.1.24 **Kompenzovaná událost** znamená jakoukoliv událost, která:
- 1.1.24.1 vznikla nesplněním závazku Zadavatele podle Smlouvy, včetně:
- (i) neposkytnutí konkrétní součinnosti, ke které se Zadavatel zavázal podle Smlouvy;
  - (ii) toho, že se ukáže, že Zadavatel úmyslně uváděl Koncesionáři nepravdivé údaje o skutečnostech podstatných pro plnění této Smlouvy; nebo
- 1.1.24.2 je způsobená výkonem jakýchkoliv prací v Objektu Zadavatelem nebo jakoukoliv Osobou na straně Zadavatele, pokud tyto práce nevyplývají ze Smlouvy ani nejsou požadovanou součinností;
- 1.1.25 **Koncesní doba** znamená období začínající Dnem Otevření a končící Dnem skončení;
- 1.1.26 **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 Mobilní služby, poskytováním Služeb, provozováním Objektu (včetně plnění povinností a závazků z právní úpravy, povinností a závazků z poskytnuté Dotace, povinností a závazků žadatele o Dotaci);
- 1.1.27 **Krizový stav** znamená událost, která může bezprostředně způsobit:
- 1.1.27.1 ohrožení života nebo zdraví osob;
- 1.1.27.2 rozsáhlou škodu na majetku; nebo
- 1.1.27.3 znečištění životního prostředí v intenzitě, která by mohla znamenat rozpor s právními předpisy na úseku životního prostředí;
- 1.1.28 **Liberační událost** znamená jakoukoliv z dále uvedených událostí:
- 1.1.28.1 zásah neovladatelné přírodní síly v rozsahu, ve kterém nezakládá Událost vyšší moci;
- 1.1.28.2 výtržnosti či občanské nepokoje;
- 1.1.28.3 selhání jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy;
- 1.1.28.4 náhodné poškození Objektu nebo jakékoliv obslužné komunikace Objektu;

- 1.1.28.5 výsledná nejnižší nabídková cena vzniklá při výběru Poddodavatelů ve výstavbě, kteří by měli poskytovat stavební práce, jejichž hodnota jednorázově či v součtu za daný kalendářní rok přesahuje částky 1.000.000 Kč bez DPH dle článku 5.6 této Smlouvy, bude i po opakování výběrového řízení přesahovat předpokládanou hodnotu příslušného výběrového řízení o 20 % předpokládané hodnoty. Skutečnost dle tohoto ustanovení naplňuje znaky Liberační události pouze v případě, že předpokládaná hodnota příslušného výběrového řízení byla Koncesionářem stanovena analogicky dle ustanovení § 16 a násl. ZZVZ. Za Liberační událost dle tohoto odst. se považuje rovněž případ, kdy vybraný Poddodavatel odmítne uzavřít s Koncesionářem smlouvu na realizaci příslušných stavebních prací či případ, kdy do příslušného výběrového řízení nebude podána žádná nabídka;
- 1.1.28.6 zablokování nebo embargo v rozsahu, ve kterých nejsou Událostí vyšší moci;
- 1.1.28.7 v souvislosti s pracovněprávními vztahy Osob na straně Koncesionáře, kterákoliv z následujících událostí:
- (i) stávka, a to jak zákonná tak nezákonná;
  - (ii) výlučka; 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 a dále za předpokladu, že se tyto události vztahují na celý příslušný sektor, nikoliv pouze na Koncesionáře či příslušnou Osobu na straně Koncesionáře;
- 1.1.28.8 náraz silničního, drážního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby;
- 1.1.28.9 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);
- 1.1.29 **Mobiliář** znamená zařízení a vybavení Objektu, a to rovněž nábytek a jiné obdobné předměty připevněné ke zdi, podlaze či stropu Objektu, jakož i tzv. vestavěný nábytek;
- 1.1.30 **Návrh Koncesionáře** znamená kompletní nabídku Koncesionáře v koncesním řízení předcházejícím uzavření Smlouvy, včetně veškerých doplnění a změn akceptovaných Zadavatelem;
- 1.1.31 **Návrh stavebního řešení** znamená dokument uvedený v [Příloze č. 2](#) této Smlouvy předložený Koncesionářem v rámci koncesního řízení, který je v podstatných rysech závazným podkladem pro plnění

Smlouvy, zejména pro přípravu, Projektování, Inženýring a Rekonstrukci Objektu;

- 1.1.32 **Nepojistitelný** znamená ve vztahu k riziku, že:
- 1.1.32.1 pojištění pro dané riziko není na světovém pojišťovací trhu u renomovaných pojistitelů dostupné; nebo
  - 1.1.32.2 pojistné za případné pojištění daného rizika je vzhledem k okolnostem a podmínkám této Smlouvy nepřiměřeně vysoké;
- 1.1.33 **Občan Zadavatele** znamená fyzickou osobu starší 18 let s trvalým pobytem ve městě Hostinné;
- 1.1.34 **Objekt** znamená objekt v Areálu v ulici Sluneční, který bude sloužit k provozu pobytového zařízení sociálních služeb v rámci projektu „Domov pro seniory v Hostinném“. Nevyplývá-li z příslušných ustanovení této Smlouvy opak, je pod pojmem Objekt zahrnut také Areál v ulici Sluneční jako celek;
- 1.1.35 **Osoby na straně Koncesionáře** znamenají jakékoliv z dále uvedených osob:
- 1.1.35.1 Zástupce Koncesionáře;
  - 1.1.35.2 Pracovníci Koncesionáře; a
  - 1.1.35.3 Pracovníci Poddodavatelů Koncesionáře;
- kteří mají jakýkoliv vztah k Objektu nebo ke Službám;
- 1.1.36 **Osoby na straně Zadavatele** znamenají:
- 1.1.36.1 Zástupce Zadavatele;
  - 1.1.36.2 Zadavatelovy dodavatele a poddodavatele;
  - 1.1.36.3 Pracovníky Zadavatele;
- s výjimkou Koncesionáře a jakékoliv Osoby na straně Koncesionáře;
- 1.1.37 **Otevření** znamená zahájení poskytování Služeb a provozu Objektu (včetně Mobiláře a veškerého dalšího potřebného vybavení a zařízení) v souladu se Smlouvou, a to po Dodání Objektu, Dodání Mobiláře a zajištění Povolení;
- 1.1.38 **OZ** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.39 **Pachtovné** znamená platbu Koncesionáře Zadavateli za užívání a požívání Objektu; v této souvislosti se dále uvádí význam následujících pojmů:
- 1.1.39.1 **Předmět pachtu** znamená Areál v ulici Sluneční včetně Objektu; a
  - 1.1.39.2 **Účel pachtu** znamená užívání a požívání Předmětu pachtu za účelem jeho provozování a poskytování Služeb;

- 1.1.40 **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, ať v jakékoliv úrovni poddodávek;
- 1.1.41 **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 koncese;
- 1.1.42 **Podstatná změna požadavků** pro účely Projektování Objektu znamená nové Požadavky Zadavatele měnící výrazně požadavky na Objekt vymezené v této Smlouvě a v [Příloze č. 2](#) této Smlouvy, přičemž za výraznou změnu se považuje zejména změna, která by měnila 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 5 % 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 Poplatku za poskytování služeb v rozsahu větším, než 5 %;
- 1.1.43 **Poplatek za poskytování služeb** znamená částku uvedenou v odst. 21.3 a násl. Smlouvy, představující úplatu Zadavatele vůči Koncesionáři spojenou s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, vč. případných změn učiněných v souladu se Smlouvou;
- 1.1.44 **Poskytovatel dotace** znamená orgán veřejné správy nebo jakákoli jiná osoba, která poskytne či udělí (na základě rozhodnutí či právního jednání) Dotaci v souvislosti a/nebo pro plnění závazků Koncesionáře ze Smlouvy, včetně účelu Smlouvy;
- 1.1.45 **Potvrzení dodání Objektu** znamená stav (včetně průběhu a podmínek předávání a přebírání), kdy dojde po dokončení Rekonstrukce Objektu odpovídající Smlouvě k jeho předání Koncesionářem a převzetí Zadavatelem;
- 1.1.46 **Povolení** znamenají jakákoli 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 Mobiliáře, pacht a provoz Předmětu pachtu (včetně Mobiliáře a vybavení a zařízení), a poskytování Služeb dle Smlouvy, bez ohledu na to, kdo je podle právních předpisů povinen být jejich držitelem;
- 1.1.47 **Požadavky na Služby** znamená Požadavky Zadavatele ohledně Služeb uvedené v [Příloze č. 1](#) této Smlouvy;
- 1.1.48 **Požadavky Zadavatele** znamená veškeré koncesní podmínky (koncesní dokumentaci jako celek) Zadavatele v koncesním řízení

předcházejícím uzavření Smlouvy, a to ve znění ke dni uzavření Smlouvy;

- 1.1.49 **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;
- 1.1.50 **Provozní dokumentace** znamená dokumentaci vymezenou co do obsahu, rozsahu, kvality, způsobu a formy zpracování v [Příloze č. 2](#) této Smlouvy;
- 1.1.51 **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;
- 1.1.52 **Projektování** znamená činnost provedenou či zajištěnou Koncesionářem, v jejímž průběhu vzniká a vznikne Projektová dokumentace v souladu se Smlouvou;
- 1.1.53 **Překážka nevhodnosti** znamená nevhodný pokyn Zadavatele k Dodání Objektu, jež znemožňují řádné a včasné Dodání Objektu;
- 1.1.54 **Přímá smlouva** znamená smlouvu uzavřenou mezi Zadavatelem, Koncesionářem a Seniorním věřitelem, obsahující základní podmínky předepsané v [Příloze č. 11](#) této Smlouvy;
- 1.1.55 **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. 10](#) Smlouvy. Pro vyloučení pochybností platí, že členy Realizačního týmu musejí být alespoň ty osoby, kterými Koncesionář prokázal technickou kvalifikaci v koncesním řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, anebo osoby, které je nahradí, za předpokladu, že i ony budou plnit příslušnou kvalifikaci;
- 1.1.56 **Rekonstrukce Objektu** (nebo také „**Rekonstrukce**“) 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;
- 1.1.57 **Selhání Koncesionáře** znamenají skutečnosti uvedené v odst. 30.8 této Smlouvy;
- 1.1.58 **Selhání Zadavatele** znamenají skutečnosti uvedené v odst. 30.3 této Smlouvy;
- 1.1.59 **Seniorní úvěr** znamená úvěr či půjčku poskytnuté Koncesionáři výhradně za účelem financování Rekonstrukce Objektu, který není podřízen splácení jiného úvěru či půjčky;
- 1.1.60 **Seniorní věřitel** znamená osobu, která Koncesionáři poskytuje Seniorní úvěr;
- 1.1.61 **Služby** znamená služby a/nebo konkrétní službu poskytovanou či zajišťovanou Koncesionářem uvedené v [Příloze č. 1](#) této Smlouvy;

- 1.1.62 **Smlouva** znamená tuto koncesní smlouvu včetně všech jejích příloh a dodatků;
- 1.1.63 **Spotřební materiál** znamená veškeré spotřební zařízení a vybavení potřebné k provozování Služeb v souladu se Smlouvou, vyjma Mobiliáře;
- 1.1.64 **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 Rekonstrukci Objektu, Dodání Objektu a provozování Objektu včetně poskytování Služeb;
- 1.1.65 **Stavebník** znamená osobu definovanou, včetně práv a povinností, ve SZ a prováděcích právních předpisech;
- 1.1.66 **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;
- 1.1.67 **Technický dozor** znamená osobu definovanou, včetně práv a povinností, ve SZ a prováděcích právních předpisech;
- 1.1.68 **Událost vyšší moci** znamená situaci, kdy řádnému plnění této Smlouvy dočasně nebo trvale brání mimořádná nepředvídatelná a nepřekonatelná překážka vzniklá nezávisle na vůli stran, a dále situace výslovně označené jako Událost vyšší moci touto Smlouvou. Událostí vyšší moci je pro účely této Smlouvy rovněž:
- 1.1.68.1 situace, kdy Den Otevření nenastane do sedmi (7) let ode Dne účinnosti výlučně z důvodů mimo kontrolu smluvních stran;
  - 1.1.68.2 Liberační událost, jejíž důsledky trvají déle než 6 měsíců, ačkoli Koncesionář učinil vše, co po něm lze spravedlivě požadovat k jejich překonání;
- 1.1.69 **Údržba** znamená udržování a čištění Předmětu pachtu ve smyslu odst. 17.1 této Smlouvy, které se provádí obvyklým způsobem v souladu s platnými právními předpisy, zejména zdravotními a hygienickými;
- 1.1.70 **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 v ulici Sluneční;
- 1.1.71 **Užití pozemků a stavby** znamená užití pozemků a stavby v Areálu v ulici Sluneční po dobu Rekonstrukce Objektu, a to výlučně pro Projektování, Inženýring, Rekonstrukci Objektu a Dodání Mobiliáře prováděné v souladu se Smlouvou;
- 1.1.72 **Uživatel** znamená osobu, které jsou poskytovány Služby v Objektu;
- 1.1.73 **Vada** (obdobně **Vadný**) znamená jakoukoliv vadu Objektu, která spočívá ve vadném zpracování, materiálu, strojním zařízení použitém při Rekonstrukci 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;

- 1.1.74 **VDS** znamená vyhlášku č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tuto vyhlášku;
- 1.1.75 **Veřejnost** znamená jakékoli osoby, jež v souladu s právními předpisy nejsou omezeny v přístupu do Objektu, zejména návštěvy Uživatelů;
- 1.1.76 **Vlastní zdroje Koncesionáře** znamená peněžní prostředky vložené akcionáři (společníky) Koncesionáře formou peněžního vkladu do základního kapitálu Koncesionáře anebo poskytnutím podřízeného dluhu Koncesionáři;
- 1.1.77 **Vlastnictví Zadavatele** znamená právní vztah, kdy vlastníkem předmětu právního vztahu je město Hostinné;
- 1.1.78 **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;
- 1.1.79 **Výstupy Inženýringu** znamenají dokumentace, data, rozhodnutí či právní jednání, nezbytné pro splnění účelu Inženýringu, a které budou předány Zadavateli v souladu s odst. 12.13 Smlouvy;
- 1.1.80 **Významná změna systému financování sociální péče** znamená změnu způsobu financování sociální péče ze strany státu a jeho institucí, klientů, územně samosprávných celků a jiných entit podílejících se dle platných právních předpisů na financování sociální péče, změnu v mzdové úrovni pracovníků v sociálních službách nebo změnu v jiných, než mzdových nákladech, pokud má taková změna za následek odchylku o více než 5 % na straně příjmů nebo výdajů poskytování Služeb oproti stavu charakterizovanému výchozím Finančním modelem;
- 1.1.81 **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 5 % od stavu charakterizovaného výchozím Finančním modelem;
- 1.1.82 **Významný poddodavatel** znamená osobu, prostřednictvím které bude Koncesionář poskytovat Služby. Tímto významným poddodavatelem je Senior Centrum Hostinné, z.ú.
- 1.1.83 **Zápůjčka Zadavatele** znamená plnění Zadavatele poskytnuté Koncesionáři formou zápůjčky na základě této Smlouvy za účelem financování nákladů spojených s plněním stavební části koncese;
- 1.1.84 **Zástupce Koncesionáře** znamená osobu dle odst. 9.5 a násl. Smlouvy;
- 1.1.85 **Zástupce Zadavatele** znamená osobu dle odst. 9.1 a násl. Smlouvy;

- 1.1.86 **Závada** znamená jakýkoliv nedostatek mající vliv na dostupnost nebo kvalitu Služeb;
- 1.1.87 **ZDPH** znamená zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.88 **Změna právních předpisů** znamená změnu relevantních právních předpisů, která nastane po uzavření Smlouvy, s výjimkou změny, která byla nejpozději dva (2) týdny před uzavřením Smlouvy obsažena:
- 1.1.88.1 ve vládním návrhu příslušného právního předpisu či návrhu zveřejněném příslušným ministerstvem ke konzultacím s odbornou veřejností; nebo
- 1.1.88.2 v návrhu zveřejněném ve Věstníku Evropské Unie (Official Journal);
- 1.1.89 **ZoO** znamená zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.90 **ZSS** znamená zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a/nebo jakýkoli obecně závazný právní předpis nahrazující tento zákon;
- 1.1.91 **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.

## 2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

### Prohlášení Zadavatele

- 2.1 Zadavatel prohlašuje, že je vlastníkem Objektu, a je tedy oprávněn vystupovat v právních vztazích 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 koncesním řízení, 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. 30.3 Smlouvy 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 Koncesionář 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 Koncesionář není v úpadku v jakékoli podobě ani v hrozícím úpadku ve smyslu právních předpisů; a
  - 2.4.5 Koncesionář 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.
- 2.6 Koncesionář prohlašuje, že od uzavření této Smlouvy do 2 let ode Dne Otevření nebude provedena žádná změna vlastnické struktury Koncesionáře.

#### **Obecné povinnosti Koncesionáře**

- 2.7 Koncesionář se zavazuje, že po dobu trvání této Smlouvy:
- 2.7.1 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;
  - 2.7.2 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;
  - 2.7.3 v období od počátku účinnosti této Smlouvy do pěti (5) let ode Dne Otevření bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele nepřevede (ať jednorázově nebo prostřednictvím více transakcí), nepronajme ani nebude jinak disponovat svým závodem, jeho částí anebo obdobnou majetkovou hodnotou, jejímž prostřednictvím bude Koncesionář plnit tuto Smlouvu, ani nedojde k převodu obchodního podílu v Koncesionáři na jinou osobu, ani se nezúčastní přeměny dle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, není-li dále stanoveno jinak;

- 2.7.4 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;
- 2.7.5 zajistí plnění veškerých svých povinností a závazků ze Smlouvy tak, aby byly splněny podmínky a požadavky jakéhokoli relevantního Poskytovatele Dotace pro poskytnutí či vyplacení Dotace, a naopak, aby nedošlo ke splnění podmínek k odejmutí či vrácení Dotace (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 byť i konkludentně akceptoval.
- 2.8 Koncesionář se zavazuje realizovat příslušné činnosti dle této Smlouvy prostřednictvím osob, které jsou členy Realizačního týmu. V případě změny člena Realizačního týmu oproti osobě, jejímž prostřednictvím Koncesionář splňoval technickou kvalifikaci v koncesním řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, musí nová osoba splňovat požadavky na kvalifikaci dle kvalifikační dokumentace. Tuto skutečnost je Koncesionář povinen Zadavateli na jeho písemnou žádost kdykoliv prokázat doklady dle kvalifikační dokumentace.

### **3. ÚČEL SMLOUVY**

- 3.1 Účelem této Smlouvy je smluvní zajištění přípravy, Rekonstrukce a provozu Objektu, to vše při: (i) dodržení principu přenosu podstatných rizik, konkrétně rizika zpoždění a vícenákladů na přípravu, Projektování, Inženýring, Rekonstrukci 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.

### **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, jimž 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 Výše sjednaná pravidla se neuplatní v případě, kdy tato Smlouva výslovně určí odlišnou hierarchii významu.
- 4.4 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že strany nepovažují skutečnosti, ohledně kterých jsou v této Smlouvě poskytována ujištění, za rozhodující pro její uzavření. Pokud se tato ujištění ukáží nepravdivými, strany nebudou postupovat podle ustanovení právních předpisů o neplatnosti či neúčinnosti právního jednání, avšak s tím, že nárok na náhradu újmy způsobené případnou nepravdivostí či jinou nesprávností ujištění příslušné druhé strany je tím nedotčen.

## **5. PODDODAVATELSKÉ SMLUVNÍ VZTAHY**

- 5.1 Poddodavatelé, s výjimkou Významného poddodavatele, které hodlá Koncesionář použít pro plnění části svých závazků z této Smlouvy, jsou uvedeni, včetně popisu jejich plnění v [Příloze č. 5](#) této Smlouvy. Povinnost uvést Poddodavatele v této příloze se však nevztahuje na Poddodavatele (vč. Poddodavatelů ve výstavbě), kteří mají Koncesionáři poskytnout plnění, jehož hodnota jednorázově či v součtu za daný kalendářní rok nedosahuje částky 1.000.000 Kč bez DPH, pokud se zároveň nejedná o Poddodavatele, jejichž prostřednictvím Koncesionář prokázal jakoukoli část kvalifikačních předpokladů v koncesním řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy.
- 5.2 Koncesionář může využít k plnění svých závazků ze Smlouvy jiné Poddodavatele než uvedené v [Příloze č. 5](#) této Smlouvy 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. Zadavatel musí na žádost o souhlas odpovědět do deseti (10) pracovních dnů ode dne doručení této žádosti a nesmí tento souhlas bezdůvodně odepřít. Důvodným odepřením je: porušení pravidel výběru Poddodavatele plynoucích z právních předpisů, neprokázání minimálně stejné či lepší způsobilosti jiného Poddodavatele k plnění oproti nahrazovanému Poddodavateli. Shodnou či lepší způsobilost je povinen prokázat Zadavateli Koncesionář, a to předložením dokladů a informací týkajících se nového/jiného Poddodavatele, které budou prokazovat minimálně shodnou či lepší způsobilost takového Poddodavatele jako v případě nahrazovaného Poddodavatele (skutečnosti či informace budou co do formy, druhu a obsahu odpovídat požadavkům Zadavatele uvedeným ve vztahu k Poddodavatelům v rámci koncesního řízení předcházejícího uzavření této Smlouvy). 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.

- 5.4 Koncesionář se zavazuje zajistit, aby při výběru Poddodavatele a při plnění povinností Koncesionáře z této Smlouvy s využitím Poddodavatele nedošlo k porušení platných právních předpisů.
- 5.5 Koncesionář je povinen zpřístupnit na požádání Zadavateli doklady nezbytné k provedení kontroly plnění jeho závazků z článku 5 této Smlouvy a předat mu související informace a kopie dokladů, to vše nejpozději do deseti (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.
- 5.6 Výběr Poddodavatelů ve výstavbě, kteří by měli poskytovat stavební práce, jejichž hodnota jednorázově či v součtu za daný kalendářní rok přesahuje částky 1.000.000 Kč bez DPH (slovy: jeden milion korun českých), je Koncesionář povinen provést v transparentním a nediskriminačním výběrovém řízení, které bude splňovat následující parametry:
- 5.6.1 Koncesionář je povinen k podání nabídky písemně oslovit minimálně tři (3) dodavatele a požadovat prokázání splnění stejné technické kvalifikace jako je technická kvalifikace stanovená v koncesním řízení předcházejícím uzavření této Smlouvy, a to co do stavebních prací požadovaných Zadavatelem dle odst. 7.5 bod 2 kvalifikační dokumentace a osoby na pozici „Stavbyvedoucí“ dle odst. 7.5 bod 3 písm. iii) kvalifikační dokumentace;
- 5.6.2 Zadavatel je oprávněn doporučit jednoho dodavatele k písemnému oslovení k podání nabídky dle předchozího pododstavce 5.6.1 této Smlouvy. Koncesionář je povinen tohoto dodavatele oslovit;
- 5.6.3 jedním z dílčích hodnotících kritérií ve výběrovém řízení s vahou alespoň 70 % musí být nejnižší nabídková cena; a
- 5.6.4 na otevírání obálek bude přizván zástupce Zadavatele.
- Tuto skutečnost je Koncesionář povinen Zadavateli na jeho písemnou žádost kdykoliv prokázat.
- 5.7 Práva a povinnosti Koncesionáře mohou být na základě písemného oznámení Koncesionáře přizpůsobena stavu, kdy jsou Služby poskytovány zejména Významným poddodavatelem. Právy a povinnosti dle tohoto odstavce Smlouvy se rozumí zejména platební podmínky týkající se Pachtovného a Poplatku za poskytování služeb. Přizpůsobením práv a povinností dle tohoto odstavce Smlouvy se má na mysli zejména to, že příjemcem Poplatku za poskytování služeb a plátcem Pachtovného bude na základě písemného oznámení Koncesionáře Významný poddodavatel.

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

- 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 nepřevezme jakýkoli dluh ani nepřistoupí k jakémukoli dluhu Koncesionáře, nezajistí ani neутvrdí 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.
- 6.3 Koncesionář se zavazuje financovat Rekonstrukci Objektu z Vlastních zdrojů Koncesionáře ve výši stanovené v [Příloze č. 8](#) této Smlouvy.
- 6.4 Zadavatel se zavazuje poskytnout Koncesionáři Zápůjčku Zadavatele na Rekonstrukci Objektu ve výši maximálně 45 % z ceny Rekonstrukce Objektu a 20.000.000,- Kč (slovy: dvacet milionů korun českých).
- 6.5 Čerpání Zápůjčky Zadavatele a Seniorního úvěru bude probíhat až po vyčerpání celého rozsahu vlastních zdrojů Koncesionáře. Porušení povinností dle tohoto odstavce se považuje za podstatné porušení této Smlouvy.
- 6.6 Konkrétní výše Seniorního úvěru a Zápůjčky Zadavatele je stanovena v [Příloze č. 8](#) této Smlouvy.
- 6.7 V případě vzniku dodatečných nákladů při Rekonstrukci Objektu budou tyto hrazeny z prostředků Koncesionáře nad rámec Vlastních zdrojů Koncesionáře a Seniorního úvěru. Zadavateli nesmí vzniknout jakýkoli dluh, závazek nebo povinnost vůči jakékoliv třetí osobě v souvislosti s Rekonstrukcí, Zadavatel neodpovídá a nenese riziko za jakékoliv závazky a dluhy spojené s Rekonstrukcí Objektu, nestanoví-li tato Smlouva jinak.
- 6.8 Zápůjčka Zadavatele bude Koncesionáři poskytnuta poté, co bude Zadavateli prokázáno, že Koncesionář na Rekonstrukci Objektu využil Vlastní zdroje Koncesionáře. Zápůjčka Zadavatele bude uvolňována průběžně spolu se Seniorním úvěrem, a to současně a v poměru pro rata, ze strany Zadavatele až do výše dle odst. 6.4 této Smlouvy. Za tímto účelem bude Zadavateli předložen soupis prací a dodávek potvrzený Technickým dozorem o tom, že práce byly v rámci Rekonstrukce Objektu již řádně provedeny.
- 6.9 Koncesionář oznámí Zadavateli identifikační údaje (obchodní firmu, IČO, sídlo, adresu příslušné pobočky, jméno, e-mail a telefonní číslo kontaktní osoby) Seniorního věřitele bez zbytečného odkladu poté, kdy dojde k naplnění odkládacích podmínek dle článku 6.10 této Smlouvy, nebudou-li tyto údaje Zadavateli známy již z uzavřené Přímé smlouvy.
- 6.10 Zápůjčka Zadavatele, navýšená o kapitalizované úroky ve výši 0,5 % p. a., bude Koncesionářem vrácena Zadavateli ke Dni skončení („**Pohledávka Zadavatele**“). Zadavatel se zavazuje uhradit Koncesionáři ke Dni skončení náklady Koncesionáře vynaložené na Rekonstrukci Objektu (zejména náklady vynaložené Koncesionářem dle smluv s Poddodavateli ve výstavbě), maximálně však do výše Zápůjčky navýšené o kapitalizované úroky ve výši dle tohoto odstavce, přirostlé ke Dni skončení („**Pohledávka Koncesionáře**“).

Strany se tímto dohodly na započtení Pohledávky Zadavatele proti Pohledávce Koncesionáře ke Dni skončení. Tímto ujednáním jsou vypořádány veškeré nároky Stran v souvislosti se Zápůjčkou a zhodnocením Areálu v ulici Sluneční v důsledku provedení Rekonstrukce Objektu. Tím nejsou dotčeny jiné nároky Stran dle této Smlouvy, zejména tím nejsou dotčeny nároky Koncesionáře na úhradu Částky kompenzace v případě předčasného ukončení této Smlouvy dle článku 31 této Smlouvy a Přílohy č. 7, či nároky na jakékoliv jiné platby Koncesionáři dle této Smlouvy (např. Poplatku za poskytování služeb).

## **7. ODKLÁDACÍ PODMÍNKY**

- 7.1 Tato Smlouva nabývá účinnosti (kromě jejích článků 1, 3, 4, 5, 6.10, 8, 9, 34, 36, 37 a 38 [vyjma odst. 38.8 a 38.15], které nabývají účinnosti nepodmíněně) splněním všech následujících odkládacích podmínek:
  - 7.1.1 byla uzavřena smlouva o Seniorním úvěru;
  - 7.1.2 všechny odkládací podmínky týkající se dostupnosti finančních prostředků ve smyslu smlouvy o Seniorním úvěru byly splněny nebo od nich bylo upuštěno, je-li Koncesionáři poskytován Seniorní úvěr; a
  - 7.1.3 byla uzavřena Přímá smlouva.
- 7.2 Smluvní strany se zavazují vyvinout úsilí ke splnění odkládacích podmínek tak, aby byly splněny co nejdříve od uzavření Smlouvy, aniž by docházelo k nedůvodným odkladům. Smluvní strany jsou povinny si prokázat, že jednotlivé odkládací podmínky byly splněny, a to vždy do tří (3) pracovních dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala, ledaže ke splnění odkládací podmínky došlo za přítomnosti obou smluvních stran nebo jejich společným právním jednáním.
- 7.3 Pokud všechny odkládací podmínky nebudou splněny (či nedojde k dohodě smluvních stran o plnění Smlouvy bez splnění příslušné odkládací podmínky) do šesti (6) měsíců od uzavření Smlouvy, může kterákoliv smluvní strana od Smlouvy odstoupit s okamžitým účinkem. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že bez ohledu na to, zda jedna ze smluvních stran využije práva odstoupit, Smlouva zůstává podmíněnou odkládacími podmínkami až do okamžiku, kdy jsou všechny podmínky buď splněny, nebo je jejich splnění oběma smluvními stranami prominuto. V případě odstoupení kterékoli smluvní strany od Smlouvy podle tohoto odst. 7.3 nemá žádná smluvní strana nárok na vrácení jakéhokoliv plnění od druhé smluvní strany ani náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s touto Smlouvou (včetně i řízení předcházejícího jejímu uzavření) do doby takového odstoupení.

## **8. SOUČINNOST ZADAVATELE**

- 8.1 Zadavatel poskytne Koncesionáři veškerou nezbytnou součinnost pro plnění této Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat.
- 8.2 Součinností, kterou lze od Zadavatele rozumně požadovat, se rozumí zejména:
  - 8.2.1 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 Rekonstrukce Objektu, a s dalšími návrhy, vyjádření k těmto návrhům a jejich odsouhlasení, pokud budou návrhy v souladu s touto Smlouvou,
- 8.2.2 plnění sjednaných povinností při dokončení jednotlivých milníků plnění této Smlouvy dle Harmonogramu,
  - 8.2.3 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;
  - 8.2.4 součinnost, kterou Koncesionář může od Zadavatele spravedlivě požadovat v souvislosti s obstaráním potřebných souhlasů a 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.
- 8.3 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 i 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.
- 8.4 Součinnost sjednaná v tomto článku 8 Smlouvy 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.

## **9. ZÁSTUPCI SMLUVNÍCH STRAN**

### **Zástupce Zadavatele**

- 9.1 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 ZoO.
- 9.2 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.
- 9.3 Zadavatel je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Zadavatele a tato změna je vůči Koncesionáři účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.
- 9.4 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**

- 9.5 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.
- 9.6 Koncesionář je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Koncesionáře a tato změna je vůči Zadavateli účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.
- 9.7 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.

## **10. IDENTIFIKACE NEMOVITÝCH VĚCÍ**

- 10.1 Objekt bude vybudován ve stávajícím objektu tvořícím Areál v ulici Sluneční.
- 10.2 Všechny součásti, tedy pozemky vč. budovy a všech součástí a příslušenství, tvořící Areál v ulici Sluneční, jsou ve vlastnictví Zadavatele.
- 10.3 Ke změně označení a/nebo jiných údajů identifikujících nemovité věci, včetně součástí a příslušenství, tvořící Areál v ulici Sluneční dojde automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku této Smlouvy, bez práva Koncesionáře domáhat se jakékoli změny Poplatku za poskytování služeb 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.

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

- 11.1 Smluvní strany sjednávají, že při Projektování, Inženýringu a Rekonstrukci 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, jakož i parametry vyplývající z Návrhu stavebního řešení uvedeného v [Příloze č. 2](#) této Smlouvy.
- 11.2 Smluvní strany se dohodly, že základní Požadavky Zadavatele na Objekt plynoucí z této Smlouvy včetně všech příloh mohou být změněny následujícím způsobem:
- 11.2.1 Koncesionář je v průběhu Projektování a Inženýringu a budování Objektu oprávněn navrhnout písemně Zadavateli změnu požadavků na Objekt uvedených v této Smlouvě, anebo změnu již schválené Projektové dokumentace, a to 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 Požadavků Zadavatele na Objekt učiněná v souladu s tímto odstavcem se ve smyslu ZZVZ nepovažuje za změnu podstatnou a je účinná automaticky (bez nutnosti uzavření dodatku této Smlouvy, bez práva Koncesionáře domáhat se jakékoli změny Poplatku za poskytování služeb či jiných práv a povinností Koncesionáře) dnem, kdy navrhuje smluvní strana obdrží písemné odsouhlasení svého návrhu/protinávrhu akceptující smluvní stranou.

- 11.2.2 Jiné změny Požadavků Zadavatele na Objekt musejí být sjednány v dodatku této Smlouvy a jsou účinné dnem řádného uzavření dodatku Smlouvy, pokud dodatek neurčí jinou účinnost změny požadavku Zadavatele.
- 11.3 Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že jakákoli změna požadavku Zadavatele na Objekt musí být provedena v souladu s právními předpisy, zejména úpravou ZZVZ.
- 11.4 Jestliže se smluvní strany nejpozději do čtyřiceti (40) pracovních dnů ode dne, kdy se Zadavatel dozví o Stanovisku dotčeného subjektu a/nebo Překážce nevhodnosti a/nebo o Diskriminační změně bránící dodržení požadavků dle této Smlouvy či [Přílohy č. 2](#) této Smlouvy, řádně nedohodnou na účinné změně Požadavků Zadavatele na Objekt, potom bude postupováno následujícím způsobem. Koncesionář na svoje náklady, bez možnosti navýšení Poplatku za poskytování služeb a uplatnění jakýchkoli pohledávek a nároků vůči Zadavateli, zajistí při Projektování, Inženýringu a Rekonstrukci 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 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 Liberační událost.

## 12. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE A INŽENÝRING

### Projektová dokumentace

- 12.1 Koncesionář je povinen a zavazuje se zajistit řádně a včas Projektovou dokumentaci potřebnou pro Rekonstrukci a provoz Objektu, a to ve všech stupních vyžadovaných právními předpisy, zejména SZ a VDS.
- 12.2 Ve vztahu k Projektové dokumentaci budou ze strany Koncesionáře dodrženy termíny plynoucí z Harmonogramu, který je [Přílohou č. 4](#) této Smlouvy.
- 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 deseti (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 článku 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 priorita 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 článku 11 této Smlouvy;
  - 12.5.6 přílohy této Smlouvy, přičemž přílohy mají pořadí priority: [Příloha č. 2](#) této Smlouvy, ostatní přílohy;
  - 12.5.7 případný předcházející stupeň Projektové dokumentace dříve vytvořený na základě této Smlouvy a odsouhlasený Zadavatelem, byl-li takový souhlas vyžadován touto Smlouvou, je-li již taková.
- 12.6 Koncesionář je povinen předložit návrh Projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro stavební povolení ve smyslu VDS v podobě nejméně jednoho originálu v tištěné podobě a jedné kopii v elektronické formě na CD/DVD nosiči ve standardních formátech umožňujících její úpravy

či zpracování v souladu s poskytnutou licencí (zejména .dwg nebo .dxf ve vztahu ke grafickým částem, PDF/A ve vztahu k textovým částem), a to nejpozději třicet (30) pracovních dnů před dnem podání úplné žádosti o stavební povolení k odsouhlasení. Na předchozí vyžádání Zadavatele je Koncesionář povinen poskytnout Zadavateli bezodkladně i jakékoli jiné stupně Projektové dokumentace k odsouhlasení. Koncesionář je dále povinen poskytnout Zadavateli bezodkladně na vyžádání jakékoli vysvětlení a dodatečné informace a/nebo podklady nezbytné k řádnému posouzení předložené dokumentace. Zadavatel je povinen nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů od předložení jakékoli dokumentace (včetně vysvětlení, dodatečných informací a podkladů) písemně bez výhrad odsouhlasit návrh předloženého stupně Projektové dokumentace nebo předložit Koncesionáři konkrétní důvodné výhrady. Zadavatel se zavazuje neodmítnout bezdůvodně svůj souhlas. Za důvodné výhrady Zadavatele k jakékoli části či stupni Projektové dokumentace budou považovány: nesoulad předložené dokumentace s touto Smlouvou. Koncesionář je povinen zpracovat důvodné výhrady Zadavatele a přepracovaný návrh příslušné části Projektové dokumentace předložit k opakovanému vyjádření a schválení Zadavateli. Při dalším schvalování se postupuje dle výše v tomto bodě Smlouvy sjednaného.

- 12.7 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 CD/DVD nosiči (zejména .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**

- 12.8 Koncesionář je povinen a zavazuje se na své náklady zajistit řádně a včas Inženýring potřebný pro Rekonstrukci a provoz Objektu.
- 12.9 Inženýring bude zajištěn v souladu s termíny dle Harmonogramu.
- 12.10 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 článku 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.
- 12.11 Inženýring musí být proveden s řádnou odbornou péčí a v souladu s následujícími skutečnostmi:

- 12.11.1 právními předpisy;
  - 12.11.2 Územně plánovací dokumentací;
  - 12.11.3 příslušnými technickými normami; a
  - 12.11.4 Projektovou dokumentací.
- 12.12 Zadavatel v rámci Inženýringu 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 s Inženýringem, a to nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od obdržení žádosti Koncesionáře. Zadavatel poskytne Koncesionáři i případnou další potřebnou součinnost k zastupování Zadavatele v rámci Inženýringu, a to zejména preposlání písemností doručených správními orgány Zadavateli a sdělení informací, které správní orgány sdělily Zadavateli.
- 12.13 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 CD/DVD 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 patnácti (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**

- 12.14 Koncesionář uděluje Zadavateli nevýhradní, 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:
- 12.14.1 užívat Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu k účelu, k němuž byly vytvořeny;
  - 12.14.2 měnit či doplňovat Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu sám nebo prostřednictvím třetí osoby;
  - 12.14.3 zpracovat či zpracovat Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu v rámci jiné projektové dokumentace;
  - 12.14.4 kopírovat jakýmkoliv způsobem Projektovou dokumentaci a/nebo Výstupy Inženýringu;
  - 12.14.5 udělit po Dni Uplynutí jakékoli třetí osobě podlicenci v celém rozsahu udělené licence;
  - 12.14.6 postoupit po Dni Uplynutí jakékoli třetí osobě takto udělenou licenci v celém rozsahu.
- 12.15 Koncesionář nese veškeré náklady na zajištění uživatelského 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.

- 12.16 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 mu touto licencí.

### **Záruka za jakost Projektové dokumentace a Inženýringu**

- 12.17 Koncesionář odpovídá za to, že Projektová dokumentace a Inženýring budou mít vlastnosti (jakost) odpovídající této Smlouvě, zejména budou vyhovovat účelu Smlouvy dle článku 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. 3](#) této Smlouvy.
- 12.18 Koncesionář v této souvislosti odpovídá za uplatňování případných nároků z Vad Projektové dokumentace nebo Inženýringu vůči svým případným Poddodavatelům. Pro vyloučení pochybností smluvní 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 výše Poplatku za poskytování služeb.
- 12.19 Pokud nastane Den skončení před uplynutím záruční doby (záruky za jakost) Projektové dokumentace a Inženýringu uvedené v [Příloze č. 3](#) této Smlouvy, 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. 3](#) této Smlouvy přímo vůči Koncesionáři, a to až do skončení záruční doby.

## **13. REKONSTRUKCE OBJEKTU**

### **Povinnosti Koncesionáře v souvislosti s Rekonstrukcí Objektu**

- 13.1 Koncesionář je povinen a zavazuje se na své náklady provést řádně a včas, s odbornou péčí, kompletní Rekonstrukci Objektu v souladu s následujícími skutečnostmi. Pro účel interpretace platí, že skutečnost s nejvyšší prioritou je uvedena na prvním místě a dále je prioritou sestupná:
- 13.1.1 Stanovisko dotčeného subjektu definující v souladu s právními předpisy podmínky, za nichž lze udělit kolaudační souhlas 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 Projektová dokumentace vytvořená na základě této Smlouvy odsouhlasená Zadavatelem;
- 13.1.6 Požadavky Zadavatele dle článku 11 této Smlouvy; a

- 13.1.7 zavedená odborná praxe.
- 13.2 Koncesionář se zavazuje zajistit Rekonstrukci Objektu sám nebo prostřednictvím Poddodavatelů v souladu s pravidly užití Poddodavatelů dle článku 5 této Smlouvy. Koncesionář bude v rámci Rekonstrukce Objektu vystupovat jako Stavebník, pokud to bude v souladu s právními předpisy. Pokud to nebude v souladu s právními předpisy, bude Koncesionář v rámci Rekonstrukce Objektu vystupovat jako zástupce Stavebníka (Stavebníkem musí být Zadavatel). Zadavateli nesmí vzniknout jakýkoli dluh nebo povinnost vůči jakékoli třetí osobě v souvislosti s Rekonstrukcí Objektu. Zadavatel neodpovídá a nenese riziko za jakékoli závazky a dluhy spojené s Rekonstrukcí Objektu.
- 13.3 Zadavatel v rámci Rekonstrukce Objektu 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 s Rekonstrukcí Objektu, a to do deseti (10) pracovních dnů od předložení žádosti Koncesionáře. Zadavatel je dále povinen vystavit na žádost Koncesionáře potřebné souhlasy Zadavatele, a to do deseti (10) pracovních dnů od předložení písemné žádosti Koncesionáře, není-li jejich udělení v rozporu s právními předpisy.

#### **Harmonogram Rekonstrukce Objektu**

- 13.4 Koncesionář se zavazuje zajistit Rekonstrukci Objektu v souladu s Harmonogramem.
- 13.5 Termín Dne plánovaného Otevření je v Harmonogramu uveden jako termín předpokládaný. Smluvní strany se zavazují s využitím maximálního úsilí aktualizovat Harmonogram tak, že zapracují do Harmonogramu závazný termín Dne plánovaného Otevření a další průběžné termíny, a to bez zbytečného odkladu po nabytí právní moci stavebního povolení. Pokud nedojde k dohodě o aktualizaci Harmonogramu dle předchozí věty do jednoho (1) kalendářního měsíce od nabytí právní moci stavebního povolení, rozhodne o závazném termínu Dne plánovaného Otevření, případně dalších průběžných termínech, Expert analogicky k řešení sporů dle čl. 36 Smlouvy. Harmonogram, aktualizovaný dle tohoto odstavce nahrazuje původní Harmonogram a automaticky se stává součástí Smlouvy jako její [Příloha č. 4](#).
- 13.6 Pokud Koncesionář zjistí, že průběh Rekonstrukce Objektu nasvědčuje tomu, že dojde ke zpoždění oproti Harmonogramu, nebo tuto skutečnost zjistí Zadavatel a Koncesionáře o to požádá, je Koncesionář povinen předložit Zadavateli:
- 13.6.1 zprávu, ve které objasní důvody tohoto zpoždění; a
- 13.6.2 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.
- 13.7 Jakákoli změna termínu plnění závazků Koncesionáře je podmíněna písemným souhlasem Zadavatele. Odsouhlasením aktualizovaného Harmonogramu Zadavatelem není jakkoliv dotčena odpovědnost Koncesionáře za případné

prodlení, které bylo důvodem aktualizace Harmonogramu a které Koncesionář způsobil nesplněním svých povinností dle původního Harmonogramu.

### **Kontrola v průběhu Rekonstrukce Objektu**

- 13.8 Jakoukoli sjednanou kontrolu a dohled v průběhu Rekonstrukce Objektu je oprávněn provádět Zadavatel a/nebo Osoba na straně Zadavatele pověřená k tomu Zadavatelem a/nebo Technický dozor a/nebo Expert.
- 13.9 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. 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.
- 13.10 Expert v rámci kontroly v průběhu Rekonstrukce Objektu ověřuje především soulad realizovaných prací na Rekonstrukci Objektu s [Přílohou č. 2](#) této Smlouvy.
- 13.11 Ujednáním obsaženým v odst. 13.9 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 Rekonstrukce Objektu postavení Stavebníka dle této Smlouvy.
- 13.12 Pokud Koncesionář nebude mít v průběhu Rekonstrukce Objektu postavení Stavebníka, Zadavatel 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 odstavce Smlouvy ujednání v odst. 13.9 a 13.11 této Smlouvy.
- 13.13 Koncesionář zajistí, aby nejméně jednou za dva (2) týdny byl přímo na staveništi uskutečněn kontrolní den, na který pozve Zadavatele a/nebo Technický dozor. Bez ohledu na to, zda se Zadavatel kontrolního dne zúčastnil či nikoliv, zašle Koncesionář Zadavateli a Technickému dozoru bezodkladně, nejpozději do dvou (2) pracovních dnů, zápis z každého provedeného kontrolního dne.
- 13.14 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 po předchozím upozornění do jakýchkoliv částí staveniště za účelem prohlídky stavu a postupu Rekonstrukce Objektu a zjištění, zda Koncesionář plní řádně své povinnosti vyplývající z této Smlouvy.
- 13.15 Zadavatel a/nebo Osoba na straně Zadavatele a/nebo Expert (po uzavření smlouvy o jeho činnosti mezi ním, Koncesionářem a Zadavatelem) jsou oprávněni vstoupit kamkoli na staveniště, pokud tak uznají za vhodné v případě Krizového stavu.
- 13.16 Koncesionář je oprávněn 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 Poskytovatelem Dotace a/nebo Kontrolním orgánem a/nebo Technickým dozorem, a k jejich provedení poskytne součinnost.

- 13.17 Pokud se Zadavatel důvodně domnívá, že určitá část Objektu v Rekonstrukci (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 vyhovět.
- 13.18 V případě, že prohlídka podle odst. 13.17 této 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 písemný záznam, který předá na místě Koncesionáři. Koncesionáři v tomto případě nevzniká právo na jakoukoliv náhradu ani na prodloužení termínů dle této Smlouvy v souvislosti s jeho povinností takto zjištěné Vady na jeho náklady a riziko opravit.
- 13.19 Pokud Zadavatel zjistí, že Koncesionář či Osoba na straně Koncesionáře nepostupují podle svých závazků podle této Smlouvy, může Zadavatel 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 Rekonstrukce 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 Poskytovatelem Dotace a/nebo 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.

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

- 13.20 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.
- 13.21 Řádné a úplné dokončení Objektu bude ze strany Koncesionáře a Zadavatele odsouhlaseno ve formě Potvrzení dodání Objektu. K procesu Potvrzení dodání Objektu vyzve Koncesionář Zadavatele písemně minimálně patnáct (15) 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 je povinen podepsat

písemný zápis o Potvrzení dodání Objektu a u tohoto Objektu potvrdit dokončení a dodání pouze pokud odpovídá podmínkám tohoto ustanovení Smlouvy.

- 13.22 Bezodkladně po odstranění Drobných Závad musí Koncesionář vyzvat Zadavatele ke kontrole jejich odstranění, přičemž na termínu kontroly se zavazují smluvní strany dohodnout. O kontrole a výsledcích je povinen pořádat a podepsat protokol.

### **Záruka Koncesionáře za jakost Objektu**

- 13.23 Koncesionář odpovídá za to, že Objekt bude mít vlastnosti (jakost) odpovídající této Smlouvě, zejména bude vyhovovat účelu Smlouvy dle článku 3 Smlouvy, a to po dobu specifikovanou v příloze č. 3 této Smlouvy. Je-li Objekt realizován Poddodavatelem, zajistí u nich Koncesionář záruku k jednotlivým částem Objektu minimálně v rozsahu požadavků vyplývajících z [Přílohy č. 3](#) této Smlouvy.
- 13.24 Koncesionář v této souvislosti odpovídá za uplatňování případných nároků z Vad Objektu vůči svým případným Poddodavatelům. Pro vyloučení pochybností smluvní 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 výše Poplatku za poskytování služeb.
- 13.25 Pokud nastane Den skončení před uplynutím záruční doby (záruky za jakost) k jednotlivým částem Objektu dle požadavků uvedených v [Příloze č. 3](#) této Smlouvy, 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 Rekonstrukce, nese Zadavatel práva ze záruky dle [Přílohy č. 3](#) této Smlouvy přímo vůči Koncesionáři, a to až do skončení záruční doby (resp. jednotlivých záručních dob podle [Přílohy č. 3](#) této Smlouvy).
- 13.26 Pokud se na Objektu vyskytne Vada bránící řádnému užívání Objektu nebo způsobující Krizový stav, zavazuje se Koncesionář zajistit zásah, který ukončí stav bránící užívání Objektu, či způsobující Krizový stav okamžitě, nejpozději do dvaceti čtyř (24) hodin a zahájit odstraňování Vady bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvaceti čtyř (24) hodin od oznámení Vady a Vadu odstranit nejpozději do sedmdesáti dvou (72) hodin od oznámení Vady, umožňuje-li to povaha Vady, v jiných případech vyvine maximální možné úsilí k nejrychlejšímu možnému odstranění. Pokud Koncesionář neodstraní jakoukoli Vadu 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. V případě, že Vada bude odstraňována Koncesionářem nebo jím určenou osobou, bude po řádném a úplném odstranění Vady sepsán protokol obsahující popis Vady/Vad, a stav, zda byly odstraněny či nikoliv.

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

- 14.1 Objekt bude vybaven Mobiliářem dodaným Koncesionářem na jeho náklady do Dne plánovaného Otevření.
- 14.2 Smluvní strany sjednávají, že při Dodání Mobiliáře do Objektu budou dodrženy základní požadavky plynoucí z této Smlouvy a z [Přílohy č. 1](#) této Smlouvy a [Přílohy č. 2](#) této Smlouvy, přičemž tyto požadavky mohou být upraveny pouze v případě, že taková změna vyplývá ze změny základních požadavků na Objekt učiněné v souladu s článkem 11 této Smlouvy.

#### **15. VLASTNICTVÍ VĚCÍ**

- 15.1 Areál v ulici Sluneční včetně Objektu v rozsahu, v jakém bude v souladu s touto Smlouvou vznikat, jež vlastnil Zadavatel před uzavřením této Smlouvy, bude po celou dobu trvání této Smlouvy ve Vlastnictví Zadavatele.
- 15.2 Koncesionář a Osoby na straně Koncesionáře mají právo na bezplatné Užití pozemků a stavby tvořící Areál v ulici Sluneční, a to výlučně pro Projektování, Inženýring, Rekonstrukci Objektu a Dodání Mobiliáře prováděné v souladu s touto Smlouvou. Práva Koncesionáře a Osob na straně Koncesionáře k Objektu po Rekonstrukci Objektu jsou upravena samostatně dále v této Smlouvě, zejm. v jejích člancích 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 spojené s Objektem v průběhu Rekonstrukce Objektu, a to okamžikem jejího umístění, zabudování či jiného spojení s Objektem; to neplatí ve vztahu k Mobiliáři, a to ani těm jeho částem, které budou do Objektu zabudovány či s ním jinak spojeny. Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že pokud by v průběhu Rekonstrukce 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 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 v ulici Sluneční, a užívat a požívat ho k:
- 16.1.1 zajištění provozu Objektu;
  - 16.1.2 zajištění poskytování Služeb; a
  - 16.1.3 dalšímu využití podle této Smlouvy.
- 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 v ulici Sluneční včetně Objektu je 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 a dodávky 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 v ulici Sluneční udělených podle této Smlouvy, pokud je Koncesionář nebude oprávněn uplatnit sám. Zadavatel odpovídá Koncesionáři za újmy v případě, že neposkytl součinnost, avšak neodpovídá za výsledek uplatnění práva.

### Likvidace nepotřebných věcí

- 16.5 Koncesionář zajistí svým jménem, na své náklady a riziko likvidaci Mobiliáře, ostatního vybavení, nábytku, či jejich částí a stavebních součástí Objektu či Areálu v ulici Sluneční, 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.

## 17. PACTH

- 17.1 Zadavatel touto Smlouvou přenechává Koncesionáři do pachtu: Areál v ulici Sluneční 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 a pouze v případě písemného souhlasu Zadavatele.

- 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.
- 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, tedy po celou Koncesní dobu.
- 17.5 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že s ohledem na charakter koncese 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 vylučují aplikaci § 2230 OZ.
- 17.6 Koncesionář se zavazuje platit za užívání a požívání Předmětu pachtu sjednané Pachtovné. Bližší podmínky ohledně plateb Pachtovného jsou stanoveny v [Příloze č. 6](#) této Smlouvy.
- 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 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 článku 17 Smlouvy.
- 17.9 Zadavatel se zavazuje učinit taková faktická a právní jednání, které po něm lze spravedlivě požadovat, aby stávající poskytovatelé služeb podle předchozího odstavce poskytli k převzetí smluvního postavení či uzavření příslušných smluv Koncesionářem nezbytnou součinnost.
- 17.10 Smluvní strany se zavazují zajistit, že stav příslušných měřidel veškerých služeb spojených s užíváním Předmětu pachtu bude zaznamenán v předávacím protokolu, který bude obsažen v zápisu o Potvrzení dodání Objektu dle odst. 13.21 této Smlouvy.
- 17.11 K předání a převzetí Předmětu pachtu do pachtu Koncesionáři dojde okamžikem Potvrzení dodání Objektu Zadavatelem dle odst. 13.21 této Smlouvy.
- 17.12 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že:

- 17.12.1 bude užívat Předmět pachtu pouze ke sjednanému Účelu pachtu;
- 17.12.2 bude se starat o Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře včetně provádění běžné Údržby a Drobných oprav, Předmět pachtu nepoškodí a přijme taková opatření a vnitřní předpisy pro užívání a provoz Předmětu pachtu, v rámci kterých bude minimalizováno nebezpečí poškození nebo zničení nebo jakékoli znehodnocení nebo ztížení užívání byt' jen části Předmětu pachtu;
- 17.12.3 bude užívat Předmět pachtu tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení. Jinak je povinen, pokud to neučiní v rámci jakékoli Údržby a oprav dle této Smlouvy, odstranit vzniklou újmu uvedením do původního stavu včetně odstranění následků nebo nahradit vzniklou újmu v plné výši;
- 17.12.4 po celou dobu trvání této Smlouvy zajišťovat úklid a Údržbu přilehlých venkovních ploch tvořících součást Předmětu pachtu, včetně odklizení sněhu;
- 17.12.5 jakékoli stavební či jiné technické úpravy a změny, včetně provedení obnovy a investic Předmětu pachtu lze provádět pouze na základě předchozí písemné dohody se Zadavatelem, vyjma běžné Údržby a Drobných oprav, a vyjma úprav a změn odsouhlasených výslovně v této Smlouvě. V této dohodě se smluvní strany zároveň dohodnou ohledně účetních a daňových odpisů stavebních úprav tak, aby je mohl uplatnit Koncesionář. Pokud nebude v dohodě ujednáno jinak, pak platí, že provedené úpravy a změny se stanou bez dalšího majetkem Zadavatele jejich provedením, přičemž skončení pachtu a této Smlouvy nezakládá povinnost Koncesionáře odstranit odsouhlasené provedené úpravy a změny. Zadavatel nebude bezdůvodně klást překážky k uzavření dohody o úpravách dle tohoto odstavce, pokud budou Koncesionářem navrženy v zájmu naplnění účelu této Smlouvy. Nedohodne-li se Zadavatel s Koncesionářem na provedení činností dle tohoto odst. 17.12.5 Smlouvy do třech (3) týdnů ode dne, kdy Koncesionář potřebu provedení takových činností Zadavateli oznámil, platí, že s jejich provedením Zadavatel nesouhlasí. 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. Náklady účelně vynaložené Koncesionářem za účelem dle tohoto odst. 17.12.5 Smlouvy, jakož i na Rekonstrukci Objektu, je Koncesionář oprávněn v souladu s příslušnými právními předpisy účetně a daňově odepisovat.
- 17.13 Koncesionář může přenechat Předmět pachtu či jakoukoli jeho část do bezplatného či úplatného užívání třetí osoby (zejména do podnájmu, výpůjčky, pachtu) pouze Významnému poddodavateli anebo v souladu s pravidly pro Komerční využití dle odst. 20.8 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, s výjimkou Významného poddodavatele, je Koncesionář oprávněn po předchozím písemném souhlasu Zadavatele.

- 17.14 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Zadavatel není povinen nahradit Koncesionáři jakékoli náklady a ztrátu výnosu, které by Koncesionáři vznikly v důsledku jakéhokoli opatření prováděného či zajištěného v souladu s touto Smlouvou, nestanoví-li tato Smlouva jinak. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2335 odst. 1 OZ.
- 17.15 Zadavatel neodpovídá za jakoukoli újmu Koncesionáři ani třetí osobě a nenese jakékoliv riziko spojené s výkonem jeho práv dle tohoto čl. 17 Smlouvy, pokud není v této Smlouvě stanoveno jinak.

## **18. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB**

### **Doba poskytování Služeb**

- 18.1 Koncesionář se zavazuje zahájit poskytování Služeb v Objektu ke Dni plánovaného Otevření, nejpozději ke Dni Otevření.
- 18.2 Koncesionář se zavazuje poskytovat Služby po Koncesní dobu.

### **Způsob poskytování Služeb**

- 18.3 Koncesionář se zavazuje poskytovat Služby a zajišťovat provoz Objektu vždy v souladu s:
- 18.3.1 [Přílohou č. 1](#) této Smlouvy;
  - 18.3.2 všemi příslušnými Povoleními (příčemž Koncesionář nese riziko, že jakékoli Povolení nebude vydáno, bude vydáno později, bude opomenuto, nebude vyhovovat dané situaci nebo že budou jednotlivá Povolení vzájemně v rozporu);
  - 18.3.3 výsledky posouzení vlivů Rekonstrukce Objektu a Služeb na životní prostředí;
  - 18.3.4 právními předpisy, zejména ZSS a VSS;
  - 18.3.5 platnými metodickými pokyny či opatřeními vydanými na základě a v mezích příslušných právních předpisů příslušnými orgány státní správy upravujícími poskytování Služeb;
  - 18.3.6 požadavkem na personální zajištění pomocí kvalifikovaných osob a v souladu s povinnostmi podle odst. 2.8 této Smlouvy;
  - 18.3.7 zavedenou odbornou praxí; a
  - 18.3.8 pravidlem, aby bylo vždy dvacet (20) lůžek vyhrazeno pro Občany Zadavatele, a to za pravidel uvedených v [Příloze č. 1](#) Smlouvy.

### **Kontrola poskytování Služeb**

- 18.4 Zadavatel může na své náklady kdykoliv během Koncesní doby vykonat kontrolu Koncesionáře včetně kontroly řádného poskytování Služeb podle této Smlouvy kontroly plnění Finančního modelu a Koncesionář je povinen poskytnout Zadavateli při provádění takové kontroly veškerou součinnost, kterou od něj lze rozumně požadovat. Zadavatel je povinen Koncesionáře informovat alespoň jeden (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.

- 18.5 Koncesionář je povinen v rámci poskytování Služeb zpracovávat provozní zprávy, a to vždy za období jednoho (1) roku zpětně. Obsahem provozní zprávy musejí být alespoň základní provozní údaje Objektu za dané období, z nichž je možné objektivně posoudit, zda se Koncesionář neodchyluje od dohodnutého Finančního modelu. První provozní zprávu vypracuje Koncesionář za období ode Dne Otevření do konce kalendářního čtvrtletí, v němž došlo k Otevření. Provozní zprávu je Koncesionář povinen předat Expertovi, a to do třiceti (30) dnů od skončení období, za které má být provozní zpráva vypracována. Expert na základě provozní zprávy ověřuje především, zda nedošlo ke znehodnocení investice do Objektu nad míru běžného opotřebení a zda poskytování Služeb splňuje požadavky dle [Přílohy č. 1](#) této Smlouvy a dle právních předpisů.

## **19. KRIZOVÉ STAVY**

### **Dodatečné a náhradní Služby**

- 19.1 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:
- 19.1.1 byl Krizový stav vyřešen; a
  - 19.1.2 bylo obnoveno normální poskytování Služeb v nejkratším možném čase.
- 19.2 Předpokladem poskytnutí takových dodatečných či náhradních Služeb je, že takové poskytnutí není v rozporu s předmětem podnikání/činnosti Koncesionáře, Koncesionář má k jejich poskytování dostatečnou kvalifikaci a strany se dohodnou na konkrétních podmínkách poskytnutí takových dodatečných nebo náhradních Služeb.

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

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

## **20. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM OBJEKTU**

### **Přednost využití**

- 20.1 Objekt je určen pro využívání v tomto pořadí přednosti:
- 20.1.1 činnost Koncesionáře podle této Smlouvy, tj. poskytování Služeb a dalších činností;
  - 20.1.2 využití Zadavatelem dle odst. 20.5 této Smlouvy v rozsahu tam uvedeném; a

### 20.1.3 Komerční využití.

- 20.2 Pro vyloučení pochybností se sjednává, že o využití Objektu rozhoduje Koncesionář při dodržení povinností dle této Smlouvy.

### **Činnost Koncesionáře**

- 20.3 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.
- 20.4 Koncesionář je oprávněn v Objektu využít služeb dobrovolníků.

### **Využití Zadavatelem, exkurze**

- 20.5 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. Počet exkurzí a prezentací Zadavatele je omezen dvěma (2) případy za kalendářní rok a současně maximálně jedním (1) případem měsíčně. Délka exkurze v jednom případě nepřesáhne jednu (1) hodinu a počet účastníků jedné exkurze nepřesáhne deset (10) 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.
- 20.6 Zadavatel je povinen Koncesionáři oznámit konkrétní požadavek ohledně užití společenských prostor v Objektu nejpozději čtrnáct (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 třicet (30) dnů po termínu požadovaném Zadavatelem.
- 20.7 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.

### **Komerční využití**

- 20.8 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:
- 20.8.1 je v souladu s právními předpisy a touto Smlouvou;
  - 20.8.2 nenaruší ani neomezí poskytování Služeb, chráněné zájmy Uživatelů a oprávněné zájmy Zadavatele; a
  - 20.8.3 nepředstavuje zvýšené zdravotní, bezpečnostní nebo společenské riziko.
- 20.9 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 školky či dětské skupiny.

- 20.10 Koncesionář je povinen předem seznámit Zadavatele s obsahem návrhu smlouvy a podmínkami Komerčního využití mezi Koncesionářem a třetí osobou o Komerčním využití a smlouvu uzavřít po předchozím souhlasu Zadavatele. Zadavatel se zavazuje neodmítnout bezdůvodně svůj souhlas. Za důvodné odmítnutí se považuje zejména hrozba narušení veřejného pořádku či rozporu s účelem této Smlouvy.
- 20.11 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že poskytování Doplňkových Služeb není Komerčním využitím ale součástí závazku Koncesionáře k poskytování Služeb.

#### **Výnosy z Komerčního využití**

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

#### **Zakázané případy Komerčního využití**

- 20.13 Bez ohledu na ostatní ujednání v tomto článku 20 Smlouvy nesmí Koncesionář ani třetí osoby Objekt užít 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 i ve vztahu k využití Objektu Zadavatelem pro účely přednášek a exkurzí ve smyslu odst. 20.5 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.

## **21. PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **Pachtovné**

- 21.1 Koncesionář bude podle této Smlouvy platit Zadavateli Pachtovné za užívání Areálu v ulici Sluneční včetně Objektu za každý kalendářní měsíc ode Dne Otevření až do Dne skončení.
- 21.2 Jednotlivé složky Pachtovného, způsob jeho výpočtu, změn, úhrady a fakturace je stanoven [Přílohou č. 6](#) této Smlouvy.

### **Poplatek za poskytování služeb**

- 21.3 Zadavatel bude podle této Smlouvy platit Koncesionáři ode Dne Otevření až do Dne skončení za každý kalendářní měsíc Poplatek za poskytování služeb. Jednotlivé složky Poplatku za poskytování služeb, způsob jeho výpočtu, změn, úhrady a fakturace je stanoven [Přílohou č. 6](#) této Smlouvy.
- 21.4 Poplatek za poskytování služeb představuje úplatu Zadavatele vůči Koncesionáři spojenou s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy. Koncesionář je oprávněn použít Poplatek za poskytování služeb výlučně

k úhradě nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, to vše při respektování v této Smlouvě určených, resp. z této Smlouvy plynoucích, složek Poplatku za poskytování služeb.

- 21.5 V případě poskytnutí Dotace dle odst. 21.9 a násl. Smlouvy se sníží Fixní Poplatek za poskytování služeb za součinnosti Experta dle odst. 35.4 Smlouvy.
- 21.6 Pro vyloučení pochybností strany dále sjednávají, že nárok na Poplatek za poskytování služeb se řídí výlučně touto Smlouvou.

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

- 21.7 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 včetně příloh jinak.
- 21.8 Ve vztahu k Občanům Zadavatele platí pravidla dle [Přílohy č. 1](#) této Smlouvy.

#### **Dotace**

- 21.9 Koncesionář je oprávněn vlastním jménem a na vlastní účet žádat o Dotace tak, aby byly tyto dotace poskytnuty a vyplaceny na jeho účet.
- 21.10 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 v ulici Sluneční, pokud mohou být ve smyslu předchozího odstavce významné pro výkon oprávnění Koncesionáře.
- 21.11 Bude-li Koncesionáři poskytnuta Dotace, zavazují se Smluvní strany ve vzájemné součinnosti posoudit dopady poskytnuté Dotace zejména do finančních toků dle této Smlouvy, a tyto dopady zohlednit v této Smlouvě postupem dle odst. 38.4 této Smlouvy.

#### **Daň**

- 21.12 Všechny závazky a částky podle této Smlouvy jsou vyčísleny bez DPH.
- 21.13 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.
- 21.14 Odkazuje-li se v této Smlouvě na náklady některé strany, počítají se náklady po odečtení DPH, ledaže příslušná osoba, která náklady hradí, nemůže v souvislosti s konkrétním plněním uplatnit nárok na odpočet DPH.
- 21.15 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že je a po dobu účinnosti Smlouvy bude registrován jako plátc DPH a bude řádně a včas plnit svoje daňové povinnosti týkající se DPH, pokud se strany nedohodnou jinak. Koncesionář se zavazuje bezodkladně Zadavateli na jeho žádost prokázat veškeré skutečnosti týkající se plnění jeho povinností a závazků z tohoto odstavce Smlouvy.
- 21.16 Smluvní strany se zavazují minimalizovat odvody DPH při ukončení Smlouvy a s tímto cílem mohou kdykoliv za účinnosti Smlouvy upravit finanční vypořádání Smluvních stran souvisejících s vrácením Zápůjčky Zadavatele dle odst. 6.10 Smlouvy. V případě, že Smluvní strany nedosáhnou dohody o úpravě

finančního vypořádání, rozhodne o tomto vypořádání Expert v souladu s odst. 35.6 Smlouvy.

- 21.17 V případě vrácení Zápůjčky Zadavatele dle odst. 6.10 Smlouvy, kdy hodnota Rekonstrukce Objektu v zůstatkové ceně platné ke Dni skončení bude převyšovat hodnotu Zápůjčky Zadavatele navýšenou o kapitalizované úroky ve výši 0,5 % p. a., vznikne nepeněžní příjem Zadavatele a ztráta Koncesionáře. Daň vztahující se k nepeněžnímu příjmu Zadavatele bude Zadavatelem odvedena ve výši dle právních předpisů ve znění účinných ke Dni skončení. Ustanovení odst. 6.10 tím není dotčeno. Pokud dojde k vrácení Zápůjčky Zadavatele dle odst. 6.10 v prvních deseti letech ode Dne Otevření, je Koncesionář povinen vrátit státu jednu desetinu z odpočtu DPH za každý rok, kdy Koncesionář nesplňoval podmínky odpočtu DPH stanovené v ZDPH.
- 21.18 V případě vrácení Zápůjčky Zadavatele dle odst. 6.10 Smlouvy, kdy hodnota Rekonstrukce Objektu v zůstatkové ceně platné ke Dni skončení bude nižší než hodnota Zápůjčky Zadavatele navýšené o kapitalizované úroky ve výši 0,5 % p.a., vzniká Koncesionáři příjem a je povinen odvést daň vztahující se k tomuto příjmu ve výši dle právních předpisů ve znění účinném ke Dni skončení. Ustanovení odst. 6.10 tím není dotčeno.
- 21.19 Smluvní strany prohlašují, že jejich záměrem je uzavřít tuto Smlouvu ve vztahu k nákladům na Rekonstrukci Objektu jako daňově neutrální pro Zadavatele, tedy tak, aby Zadavatel nenesl povinnost k platbě DPH za plnění poskytnuté Koncesionáři v rámci Rekonstrukce Objektu, případně aby mohl Zadavatel v plné výši uplatnit nárok na odpočet této DPH. Odstavec 21.17 této Smlouvy není tímto ustanovením dotčen.
- 21.20 Zadavatel je za předpokladu připočtení DPH dle této Smlouvy oprávněn provést úhradu DPH přímo na účet správce daně Koncesionáře, jestliže:
- 21.20.1 Koncesionář bude ke dni uskutečnění zdanitelného plnění evidován jako nespolehlivý plátců ve smyslu ZDPH, nebo
- 21.20.2 platba či její část bude hrazena bezhotovostním převodem na účet vedený poskytovatelem platebních služeb mimo tuzemsko, nebo
- 21.20.3 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.
- 21.21 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**

- 21.22 Finanční model je přílohou č. 8 této Smlouvy.
- 21.23 Jakékoliv změny Finančního modelu mohou být prováděny výhradně podle ustanovení této Smlouvy a budou vždy vyžadovat předchozí písemný souhlas Zadavatele.

- 21.24 Finanční model bude upraven zejména v následujících případech:
- 21.24.1 Poskytnutí Dotace Koncesionáři dle odst. 21.11 této Smlouvy, a to tak, aby příznivé dopady poskytnuté Dotace byly benefitem jak pro Koncesionáře, tak i pro Zadavatele, zejména dojde k postupu předvídanému v odst. 21.5 této Smlouvy; a
  - 21.24.2 výsledky Výběru Poddodavatelů ve výstavbě, jejichž hodnota jednorázově či v součtu za daný kalendářní rok přesahuje částky 1.000.000 Kč bez DPH dle odst. 5.6 této Smlouvy.
- 21.25 Koncesionář je povinen předkládat Zadavateli doklady o plnění Finančního modelu dle [Přílohy č. 8](#) této Smlouvy, a to alespoň v podobě auditované účetní závěrky za příslušné účetní období, vždy do šesti (6) měsíců od skončení každého celého účetního období spadajícího do Koncesní doby.

### **Úrok z prodlení**

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

## **22. KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI**

- 22.1 Pokud v přímém důsledku Kompenzované události:
- 22.1.1 Koncesionář nemůže provádět Rekonstrukci Objektu tak, aby byl schopen zahájit poskytování Služeb v Den plánovaného Otevření;
  - 22.1.2 dojde k Závadě;
  - 22.1.3 se stane jakákoliv část Objektu nedostupnou;
  - 22.1.4 Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy; nebo
  - 22.1.5 Koncesionáři vznikly náklady nebo nerealizoval výnosy;
- získá Koncesionář výhodu v podobě:
- 22.1.6 odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu, zejména Dne plánovaného Otevření;
  - 22.1.7 zproštění povinností podle této Smlouvy; a/nebo
  - 22.1.8 nároku na kompenzaci podle této Smlouvy.
- 22.2 Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí některé z těchto výhod bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou (2) měsíců poté, co zjistí, že nastala Kompenzovaná událost a dále nejpozději do dvou (2) měsíců poté, co doručí uvedené oznámení:
- 22.2.1 poskytne Zadavateli úplné vysvětlení Kompenzované události a požadované výhody;
  - 22.2.2 v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
  - 22.2.3 sdělí Zadavateli všechny další relevantní informace;

- 22.2.4 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;
  - 22.2.5 prokáže Zadavateli, že Kompenzovaná událost byla přímou příčinou prodlení, Závady, nedostupnosti, neplnění jiných závazků Koncesionáře, zvýšení nákladů či nedosažení výnosů Koncesionářem;  
a
  - 22.2.6 prokáže Zadavateli, že Koncesionář 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.
- 22.3 Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené v předchozích člancích, pak:
- 22.3.1 doposud neuplynulé termíny dle Harmonogramu budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Kompenzované události;
  - 22.3.2 pokud Koncesionáři vznikly dodatečné náklady v důsledku vynaložení dodatečných nákladů do Dne Otevření, Zadavatel tyto náklady uhradí Koncesionáři do šedesáti (60) dnů po obdržení písemného požadavku Koncesionáře;
  - 22.3.3 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;
  - 22.3.4 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
  - 22.3.5 Zadavatel poskytne Koncesionáři úlevu z jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy v přiměřeném rozsahu vzhledem k charakteru Kompenzované události.
- 22.4 Pokud Koncesionář Zadavateli neposkytne informace ve lhůtách stanovených v tomto článku, nebude mu v důsledku Kompenzované události za dobu prodlení s poskytnutím informací poskytnuta žádná z výhod podle tohoto článku 22 Smlouvy.
- 22.5 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.
- 22.6 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.
- 22.7 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Kompenzované události nedochází k prodloužení Koncesní doby, resp. k odložení Dne uplynutí.

## 23. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI

- 23.1 Pokud v přímém důsledku Liberační události:
- 23.1.1 Koncesionář nemůže provádět Rekonstrukci Objektu tak, aby byl schopen zahájit poskytování Služeb v Den plánovaného Otevření;
  - 23.1.2 Koncesionář nemůže v průběhu Koncesní doby poskytovat Služby;
  - 23.1.3 se stane jakákoliv část Objektu nedostupnou;
  - 23.1.4 Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy; nebo
  - 23.1.5 nastane případ uvedený v odst. 1.1.28.5 této Smlouvy;  
má Koncesionář nárok na výhodu v podobě odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu, zejména Dne plánovaného Otevření.
- 23.2 Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí této výhody bez zbytečného odkladu, nejpozději však do čtrnácti (14) dnů poté, co zjistí, že nastala Liberační událost a nejpozději do čtrnácti (14) dnů poté, co bude doručeno výše uvedené oznámení:
- 23.2.1 poskytne Zadavateli úplné vysvětlení Liberační události a požadované výhody;
  - 23.2.2 v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
  - 23.2.3 sdělí Zadavateli všechny další mu v daném okamžiku známé relevantní informace;
  - 23.2.4 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
  - 23.2.5 prokáže Zadavateli, že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Liberační události, kterým nemohl zabránit, nebo jež nemohl zmírnit.
- 23.3 Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené výše v tomto článku, pak doposud neuplynulší termíny dle Harmonogramu budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Liberační události.
- 23.4 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.
- 23.5 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.
- 23.6 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.

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

## **24. UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI**

- 24.1 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 straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy.
- 24.2 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.
- 24.3 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.
- 24.4 Pokud smluvní strany nedospějí k dohodě podle předchozího odstavce ani ve lhůtě sto osmdesáti (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 stran skončit tuto Smlouvu podle článku 30 této Smlouvy.
- 24.5 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.
- 24.6 Dotčená smluvní strana je povinna oznámit druhé smluvní straně bez zbytečného odkladu, že:
- 24.6.1 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
- 24.6.2 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.

## **25. DISKRIMINAČNÍ ZMĚNY, ZMĚNY PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

- 25.1 Pokud nastane Diskriminační změna, upozorní písemně kterákoliv smluvní strana druhou smluvní stranu na důsledky takové změny a specifikuje:
- 25.1.1 zda bude třeba Koncesionáři poskytnout úlevu ve vztahu k některým závazkům vyplývajícím z této Smlouvy;

- 25.1.2 nezbytné změny Objektu či Služeb, které nastanou v důsledku takové změny;
  - 25.1.3 zda je třeba jakýmkoliv způsobem změnit tuto Smlouvu;
  - 25.1.4 zda v přímém důsledku implementace změny dojde ke zvýšení nákladů či ztrátě výnosu Koncesionáře;
  - 25.1.5 zda Diskriminační změna vyžaduje odložení doposud neuplynulých termínů v Harmonogramu, zejména Dne plánovaného Otevření;
  - 25.1.6 jaká Povolení budou potřeba pro implementaci Diskriminační změny;  
a
  - 25.1.7 srovnání, jakým způsobem Diskriminační změna ovlivňuje ceny, které si účtují jiní poskytovatelé služeb podobných Službám.
- 25.2 Smluvní 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. 25.1 této Smlouvy výše. Pokud se strany do sto osmdesáti (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.
- 25.3 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 smluvní strany postupovat dle článku 24 této Smlouvy.
- 25.4 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. 25.2 této Smlouvy výše nebude dohodnuta kompenzace nákladů ze strany Zadavatele.

## **26. NÁHRADA ÚJMY**

- 26.1 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.
- 26.2 Obě smluvní strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod.
- 26.3 Koncesionář se zavazuje nahradit Zadavateli rovněž:
- 26.3.1 újmu, která navzdory plnění povinnosti Zadavatele dle odst. 25.2 a 26.2 této Smlouvy 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 vznesla vůči Zadavateli

a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí s Rekonstrukcí 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;

- 26.3.2 újmu, která navzdory plnění povinnosti Zadavatele dle odst. 25.2 a 26.2 této Smlouvy vznikne v důsledku povinnosti Zadavatele uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci v souvislosti s Rekonstrukcí 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.
- 26.4 Smluvní strany jsou povinny k náhradě újmy vzniklé druhé smluvní straně v plném rozsahu, nestanoví-li tato Smlouva jinak.
- 26.5 Smluvní strany sjednávají, že maximální celková výše nároku na náhradu újmy jedné smluvní strany vůči druhé smluvní straně činí aktuální hodnotu Objektu v době, kdy došlo ke vzniku újmy. Aktuální hodnotu Objektu v době, kdy došlo ke vzniku újmy, určí Expert dle čl. 35 za součinnosti znalce v oboru oceňování nemovitostí. Limit uvedený ve větě první se neuplatní v případě újmy (majetkové i nemajetkové) způsobené na životě, zdraví nebo jiných přirozených právech.

## 27. JISTOTA, BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 27.1 Koncesionář předal Zadavateli před uzavřením této Smlouvy originál záruční listiny bankovní záruky anebo k rukám Zadavatele složil peněžní záruku ve stejné výši (dále jen „**Jistota**“), a to k zajištění veškerých pohledávek Zadavatele z této Smlouvy vůči Koncesionáři do Dne skončení, zejména na zaplacení smluvních pokut, náhrady škod, náhrady nákladů sjednaných ve Smlouvě, které je Zadavatel oprávněn z Jistoty, uspokojit.
- 27.2 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 třiceti (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 finanční záruky; v takovém případě je Zadavatel povinen vrátit Koncesionáři záruční listinu do třiceti (30) dnů ode dne, kdy Zadavatel od Koncesionáře peněžní záruku v plné výši obdržel. Kombinace bankovní záruky a peněžní záruky se nepřipouští.
- 27.3 Výše Jistoty je stanovena následovně:
- 27.3.1 do Dne Otevření nejméně 7.000.000,- Kč (slovy: sedm milionů korun českých);
- 27.3.2 po dobu 3 let přede Dnem uplynutí nebo nejpozději ke dni projevení vůle Koncesionáře předčasně skončit tuto Smlouvu či do deseti (10) pracovních dnů od doručení projevu vůle Zadavatele předčasně skončit

tuto Smlouvu Koncesionáři nejméně 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých).

- 27.4 Bankovní záruka musí splňovat po celou dobu její platnosti minimálně následující podmínky:
- 27.4.1 bude neodvolatelná; a
  - 27.4.2 bude vystavena bankou se sídlem v České republice, anebo jinou Zadavatelem předem písemně schválenou osobou (dále jen „**Poskytovatel bankovní záruky**“); a
  - 27.4.3 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. 27.5 této Smlouvy; a
  - 27.4.4 uspokojení Zadavatele z bankovní záruky bude bezpodmínečné a to po předložení písemné žádosti Zadavatele Poskytovateli bankovní záruky s uvedením částky k vyplacení.
- 27.5 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 jeden (1) rok a nejméně dva (2) měsíce před koncem své platnosti musí být nahrazena novou, opět na nejméně jeden (1) rok; Zadavatel v takovém případě vrátí záruční listinu bankovní záruky s končící platností Koncesionáři oproti listině nové bankovní záruky na další období. Pokud Koncesionář nenahradí bankovní záruku s končící platností a nepředá Zadavateli novou záruční listinu nejpozději čtyřicet pět (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.
- 27.6 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 třiceti (30) dnů doplněna na požadovanou výši a byl o tom předložen Zadavateli řádný doklad.
- 27.7 Pokud poskytnul Koncesionář Zadavateli peněžní jistotu nebo Zadavatel získal Jistotu z bankovní záruky postupem dle odst. 27.5 této Smlouvy a Zadavatel z Jistoty čerpal, je Koncesionář povinen Jistotu doplnit nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne čerpání na požadovanou výši. Nevyčerpanou Jistotu je povinen Zadavatel vrátit Koncesionáři nejpozději do šedesáti (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. Zadavatel je v této souvislosti povinen uložit prostředky z čerpané jistoty na zvláštním bankovním účtu úročeném sazbou v místě a čase obvyklou.
- 27.8 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že veškeré náklady Koncesionáře, které mu vzniknou v souvislosti s postupem dle tohoto článku, nese Koncesionář.

## 28. POJIŠTĚNÍ

- 28.1 Koncesionář je povinen na svůj náklad mít uzavřeno standardní obvyklé All risk pojištění zahrnující veškerá obvykle pojistitelná rizika po dobu ode Dne účinnosti této Smlouvy až do Dne skončení, a to následovně.
- 28.2 Ode dne vydání stavebního povolení až do Dne Otevření je Koncesionář povinen mít sjednané stavebně-montážní pojištění a pojištění majetku typu All risk splňující následující minimální parametry agregovaných ročních limitů pojistného plnění:
- 28.2.1 požár – 30.000.000,- Kč (slovy: třicet milionů korun českých);
- 28.2.2 záplava a jiné vodní nebo vodovodní škody – 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- 28.2.3 vítr, sněh – 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- 28.2.4 krádež, vandalismus – 1.000.000,- Kč (slovy: jeden milion korun českých); a
- 28.2.5 strojní rizika – 2.500.000,- Kč (slovy: dva a půl milionu korun českých).
- 28.3 Pojištění dle odst. 28.2 této Smlouvy je Koncesionář oprávněn též zajistit prostřednictvím Poddodavatele ve výstavbě za předpokladu, že budou splněny veškeré podmínky dle odst. 28.2 této Smlouvy.
- 28.4 Ode Dne Otevření do Dne skončení je Koncesionář povinen na svůj náklad uzavřít veškerá pojištění, která jsou vyžadována právními předpisy, a dále pojištění majetku typu All risk v minimální výši reprodukční hodnoty jednotlivých částí Objektu a zároveň splňující následující minimální parametry:
- 28.4.1 požár – pojištění na stavební hodnotu Objektu;
- 28.4.2 záplava a jiné vodní nebo vodovodní škody – 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- 28.4.3 vítr, sněh – 10.000.000,- Kč (slovy: deset milionů korun českých);
- 28.4.4 krádež, vandalismus – 2.500.000,- Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých); a
- 28.4.5 strojní rizika – 2.500.000,- Kč (slovy: dva miliony pět set tisíc korun českých).
- 28.5 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že skutečnost, zda Koncesionář je či není povinen uzavřít podle této Smlouvy pojištění určitého rizika, nemá vliv na to, kdo má nést finanční důsledky takového rizika.
- 28.6 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.
- 28.7 Žádná ze stran se nesmí dopustit jednání nebo opomenutí nebo umožnit jiné osobě, aby se dopustila takového jednání nebo opomenutí, jehož následkem by neměl pojistitel povinnost poskytnout pojistné plnění v celé výši či by měl Koncesionář nebo Zadavatel povinnost pojistné plnění, byť jen zčásti, vrátit.

- 28.8 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.
- 28.9 Koncesionář není povinen mít uzavřené pojištění proti Nepojistitelným rizikům.

## **29. ZPĚTNÉ PŘEDÁNÍ OBJEKTU A OPČNÍ PRÁVO K MOBILIÁŘI**

### **Závazek zpětného předání**

- 29.1 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 a ke skončení dojde z důvodu Selhání Zadavatele, nahradí Zadavatel Koncesionáři 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 článku 29 Smlouvy. 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:
- 29.1.1 z Objektu odstraní všechny své věci; pokud tak neučiní ani do deseti (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;
  - 29.1.2 předá Zadavateli všechny klíče od Objektu a další věci a informace, které jsou potřebné k jeho provozu Objektu a poskytování Služeb;
  - 29.1.3 předá Zadavateli veškerou dokumentaci, která souvisí s Objektem, jeho provozem a poskytováním Služeb, pokud tato dokumentace již nebyla ve shodné verzi vyhotovení Zadavateli předána dříve (zejm. Dokumenty Objektu, Provozní dokumentaci, Projektovou dokumentaci);
  - 29.1.4 předá Zadavateli agendu související s Uživateli, nebude-li to v rozporu se závazky mlčenlivosti či ochrany osobních údajů vyplývajícími z příslušných právních předpisů;
  - 29.1.5 provede za přítomnosti Zástupce Zadavatele celkovou inventuru a fyzické předání Objektu;
  - 29.1.6 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 neprokáží, zavazuje se Zadavatel Koncesionáři v plné výši nahradit veškeré náklady s těmito zkouškami a testy spojené; a

- 29.1.7 předá Objekt v řádném, provozně bezvadném a čistém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 29.2 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).
- 29.3 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 dvou (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 článkem 35 této Smlouvy.

#### **Kontroly před předáním**

- 29.4 Koncesionář je povinen po dobu nejméně tří (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 tří (3) let přede Dnem skončení) umožnit vstup do Objektu a provedení jeho kontrol Expertem, bude-li uzavřena odpovídající smlouva mezi Expertem, Koncesionářem a Zadavatelem. Expert v rámci kontroly posoudí aktuální stav Objektu především s ohledem na to, zda nedošlo ke znehodnocení investice do Objektu nad míru běžného opotřebení. Expert dále provede vyčíslení nutných výdajů na uvedení Objektu do stavu, v němž má být Objekt při předání podle tohoto článku 29. Datum kontroly Experta oznámí Zadavatel Koncesionáři nejpozději deseti (10) pracovních dnů předem.

#### **Spolupráce při předání**

- 29.5 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**

- 29.6 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 řádné Údržby, oprav a výměn zařízení v Objektu, kterou má Koncesionář provádět podle této Smlouvy.
- 29.7 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 příslušné Údržby či výměny.

### **Opční právo k Mobiliáři**

- 29.8 Smluvní strany sjednávají opční právo Zadavatele na koupi Mobiliáře k okamžiku předání Objektu.
- 29.9 Toto opční právo k Mobiliáři je Zadavatel oprávněn využít v případě, že do třiceti (30) dnů před datem předání Objektu písemně oznámí Koncesionáři svůj úmysl opční právo využít.
- 29.10 V případě využití opčního práva Zadavatelem předá Koncesionář Zadavateli Mobiliář společně s předáním Objektu postupem obdobným dle odst. 29.1 a násl. této Smlouvy. Okamžikem předání přechází vlastnické právo k Mobiliáři včetně rizika škody na Zadavatele.
- 29.11 V případě využití opčního práva k Mobiliáři náleží Koncesionáři za Mobiliář cena odpovídající ceně obvyklé dle zvláštních právních předpisů.

## **30. PŘEDČASNÉ SKONČENÍ**

### **Obecně o předčasném skončení**

- 30.1 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 Rekonstrukci Objektu, provozovat Objekt, platit Pachtovné a poskytovat Služby a závazek Zadavatele platit Poplatek za poskytování služeb v takovém případě skončí ke Dni předčasného skončení.
- 30.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předčasné 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 předčasné 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.

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

- 30.3 Selháním Koncesionáře se pro účely této Smlouvy rozumí:
- 30.3.1 prodlení se splněním kterékoli povinnosti dle Harmonogramu delší než šest (6) měsíců a/nebo nezahájení poskytování Služeb v Objektu z důvodů na straně Koncesionáře nejpozději do pěti (5) let ode Dne účinnosti;

- 30.3.2 po Dni Otevření případ, kdy Koncesionář neplní kvalitativní standardy Služeb dle [Přílohy č. 1](#) této Smlouvy nepřetržitě po dobu delší než šest (6) po sobě jdoucích kalendářních měsíců;
  - 30.3.3 úmyslné přerušení provozování Objektu nebo poskytování Služeb na více než sto dvacet (120) dnů;
  - 30.3.4 porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 27.6 nebo 27.7 této Smlouvy;
  - 30.3.5 podstatné porušení povinností Koncesionáře, týkající se pojištění dle článku 28 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;
  - 30.3.6 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 (slovy: dva miliony korun českých), a současně pokud prodlení trvá i po třiceti (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 třicet (30) dnů;
  - 30.3.7 vstup Koncesionáře do likvidace, vydání rozhodnutí o úpadku Koncesionáře, nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Koncesionáře; nebo
  - 30.3.8 Koncesionář přestal splňovat podmínky vyžadované právními předpisy k poskytování Služeb, např. ztratil registraci poskytovatele služeb sociální péče po dobu delší než tři (3) měsíce.
- 30.4 Pokud dojde k Selhání Koncesionáře, může Zadavatel tuto Smlouvu předčasně skončit oznámením Koncesionáři. Oznámení musí obsahovat:
- 30.4.1 popis Selhání Koncesionáře s uvedením přiměřeného vysvětlení; a
  - 30.4.2 projev Zadavatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně třicet (30) dnů od doručení oznámení Koncesionáři. V případě Selhání Koncesionáře dle odst. 30.3.1 této Smlouvy však není Zadavatel minimální lhůtou dle přechodí věty omezen a je oprávněn Smlouvu předčasně skončit ke dni, který si zvolí.
- 30.5 S výjimkou případu Selhání Koncesionáře dle odst. 30.3.1 této Smlouvy, může Koncesionář zabránit účinkům předčasného skončení, pokud:
- 30.5.1 lze Selhání Koncesionáře napravit; a
  - 30.5.2 Koncesionář do třiceti (30) dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
  - 30.5.3 Zadavatel návrh Koncesionáře ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a

- 30.5.4 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).
- 30.6 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 napravil či nikoli.
- 30.7 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.

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

- 30.8 Selháním Zadavatele se pro účely této Smlouvy rozumí:
- 30.8.1 Zadavatelovo prodlení s úhradou dluhu dle této Smlouvy Koncesionáři, pokud součet všech dlužných částek přesahuje 2.000.000,- Kč (slovy: dva miliony korun českých) a současně pokud prodlení trvá i po třiceti (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 třicet (30) dnů; nebo
- 30.8.2 V důsledku porušení povinnosti Zadavatele bude Koncesionáři znemožněno či ztíženo plnění povinností podle této Smlouvy, a to po dobu nejméně jeden (1) měsíc, a tento důsledek trvá i po jednom (1) měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy.
- 30.9 Pokud dojde k Selhání Zadavatele, může Koncesionář tuto Smlouvu předčasně skončit oznámením Zadavateli, pokud tak učiní do devadesáti (90) dnů poté, co se o Selhání Zadavatele dozvěděl. Oznámení musí obsahovat:
- 30.9.1 popis Selhání Zadavatele; a
- 30.9.2 projev Koncesionářovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně devadesát (90) dnů od doručení oznámení o předčasném skončení Zadavateli.
- 30.10 Zadavatel může zabránit účinkům předčasného skončení, pokud:
- 30.10.1 lze Selhání Zadavatele napravit; a
- 30.10.2 Zadavatel do třiceti (30) dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
- 30.10.3 Koncesionář návrh Zadavatele ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a
- 30.10.4 Zadavatel bude podle návrhu skutečně postupovat a splní v něm uvedené termíny (za předpokladu, že Selhání Zadavatele v okamžiku přijetí návrhu Koncesionářem dle předchozího bodu trvalo).
- 30.11 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 napravil či nikoli.

- 30.12 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.
- 30.13 Zadavatel je oprávněn tuto Smlouvu ukončit jednostranně i bez udání důvodu, či aniž by nastal některý z jiných důvodů vymezených touto Smlouvou. V takovém případě se pro účely této Smlouvy považuje takové ukončení Zadavatelem za Selhání Zadavatele. Za okamžik Selhání Zadavatele se považuje datum doručení oznámení o vůli Zadavatele tuto Smlouvu ukončit a tato Smlouva skončí dnem uvedeným v oznámení Zadavatele o předčasném skončení této Smlouvy, nejdříve však do šesti (6) kalendářních měsíců od dne doručení předmětného oznámení Koncesionáři.

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

- 30.14 Pokud nastane Událost vyšší moci a tato událost či její následky přetrvávají po dobu delší než je doba uvedená v odst. 24.4 této Smlouvy, může kterákoliv smluvní strana tuto Smlouvu předčasně skončit oznámením druhé smluvní straně s tím, že Smlouva skončí uplynutím šedesáti (60) dnů od doručení oznámení o předčasném skončení druhé straně nebo takovým pozdějším dnem, který je uveden v tomto oznámení.
- 30.15 Pokud oznámení o předčasném skončení po Dni Otevření učiní Koncesionář, může Zadavatel zabránit jeho účinkům, pokud:
- 30.15.1 nejpozději do dvaceti (20) pracovních dnů po obdržení oznámení od Koncesionáře oznámí, že trvá na pokračování této Smlouvy (dále jen „**Oznámení o Pokračování**“); a
- 30.15.2 v Oznámení o Pokračování se zaváže Koncesionáři platit Poplatek za poskytování služeb 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
- 30.15.3 Koncesionář do deseti (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.

## **31. KOMPENZACE PŘI PŘEDČASNÉM SKONČENÍ SMLOUVY**

### **Obecně o kompenzaci**

- 31.1 Pokud bude tato Smlouva předčasně skončena, bude Koncesionáři vyplacena kompenzace dle pravidel stanovených touto Smlouvou.
- 31.2 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.

- 31.3 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**

- 31.4 Způsob výpočtu Částky kompenzace v jednotlivých případech a době předčasného skončení Smlouvy, složky Částky kompenzace a způsob úhrady stanoví [Příloha č. 7](#) této Smlouvy.

## **32. SMLUVNÍ POKUTY**

- 32.1 Smluvní strany sjednaly následující utvrzení závazků Koncesionáře vůči Zadavateli smluvní pokutou.
- 32.2 V případě prodlení Koncesionáře se splněním milníků A nebo C uvedených v Harmonogramu anebo stanovených postupem dle této Smlouvy (milník E v Harmonogramu) přesahujícím šest (6) měsíců, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč (slovy: pět milionů korun českých). Nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může Zadavateli vzniknout pouze jednou bez ohledu na to, porušení kolika termínů dle Harmonogramu se Koncesionář dopustil.
- 32.3 V případě prodlení Koncesionáře se splněním jakékoli povinnosti dle článku 29 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat pokutu ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) za každý byť započatý den prodlení.
- 32.4 V případě prodlení Koncesionáře se splněním povinnosti poskytovat Služby v kapacitě lůžek, již se Koncesionář zavázal poskytovat dle [Přílohy č. 1](#) této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat pokutu ve výši 2.000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý celý měsíc prodlení, a to za každé lůžko, jehož se prodlení týkalo; to však neplatí v případě, kdy Koncesionář nesplní povinnost stanovenou v odst. 18.3.8, pro který se uplatní výlučně smluvní pokuta dle odst. 32.7.
- 32.5 V případě prokázaného a zaviněného prodlení Koncesionáře se splněním povinnosti dle [Přílohy č. 1](#) této Smlouvy, s výjimkou případů zajištěných smluvní pokutou dle odst. 32.4 této Smlouvy, delším než 30 kalendářních dní, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) za každý celý měsíc prodlení do maximální výše 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých) za všechna porušení Smlouvy dle tohoto odst. 32.5 této Smlouvy po celou Koncesní dobu.
- 32.6 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 27.6 nebo 27.7 této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat

smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti.

- 32.7 V případě porušení povinnosti Koncesionáře dle odst. 18.3.8 této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 100.000,- Kč (slovy: sto tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení této povinnosti.
- 32.8 Nárok Zadavatele na smluvní pokutu nevznikne, pokud je porušení utvrzené povinnosti přímým důsledkem Kompenzované události, Liberační události a/nebo Události vyšší moci.
- 32.9 Závazek Koncesionáře k placení smluvní pokuty nevyklučuje nárok Zadavatele na náhradu škody (újmy) ve výši, v jaké škoda převyšuje smluvní pokutu.

### **33. TRVÁNÍ SMLOUVY, HARMONOGRAM**

- 33.1 Tato Smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to do Dne skončení.
- 33.2 Hlavní termíny plnění a činností dle této Smlouvy jsou stanoveny v Harmonogramu, v čase aktualizovaném dle odst. 13.5 této Smlouvy. Koncesionář je povinen zajistit plnění povinností dle Harmonogramu.
- 33.3 Posun termínů plnění Koncesionáře stanovených v Harmonogramu je možný pouze a za podmínek uvedených v této Smlouvě.

### **34. OCHRANA INFORMACÍ**

- 34.1 Smluvní strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost ohledně těch příloh této Smlouvy a dalších dokumentů či informací, které jsou označeny jako „důvěrné informace“.
- 34.2 Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na zpřístupnění:
  - 34.2.1 informací takovým osobám a v takovém rozsahu, jaký je třeba k plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy;
  - 34.2.2 informací, které jsou veřejně dostupné, pokud se tak nestalo v důsledku porušení povinností podle této Smlouvy;
  - 34.2.3 informací při řešení sporů smluvních stran;
  - 34.2.4 informací, pokud to je vyžadováno právními předpisy.
- 34.3 Pokud bude při realizaci této Smlouvy docházet ke zpracování osobních údajů ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, je Koncesionář povinen dodržovat všechny povinnosti vyplývající z tohoto zákona, včetně nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), nebo z právního předpisu, který uvedené předpisy v budoucnu nahradí, 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.

## **35. EXPERT**

- 35.1 Expert je na smluvních stranách nezávislá a odborně způsobilá osoba jednající za podmínek této Smlouvy v technických a ekonomických věcech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 35.2 Osoba Experta a jeho náhradníka budou dohodnuty do třiceti (30) dnů od uzavření této Smlouvy, k čemuž se strany zavazují vyvinout veškerou potřebnou součinnost. Tyto osoby budou následně doplněny v [Příloze č. 9](#) této Smlouvy. Smluvní strany se mohou kdykoli, zejména pak po skončení Rekonstrukce s ohledem na jiné požadavky na odbornost Experta, dohodnout na změně či nahrazení osoby Experta a jeho náhradníka. Pro případ, že žádný Expert či jeho náhradník nebude z jakéhokoli důvodu moci svoji činnost vykonávat, strany se dohodnou do třiceti (30) dnů od vzniku této skutečnosti na další náhradní osobě Experta.
- 35.3 Náklady na činnost osob Experta ponese smluvní strany rovným dílem. Strany uzavřou s Expertem trojstrannou smlouvu, upravující podmínky výkonu činnosti Experta v souladu s touto Smlouvou. Strany se zavazují vyvinout maximální úsilí pro to, aby byla smlouva s Expertem uzavřena do třiceti (30) dnů od volby osoby Experta.
- 35.4 Expert se podílí na stanovení snížení Fixního Poplatku za poskytování služeb při získání Dotace dle odst. 21.9 a násl. Smlouvy.
- 35.5 Expert určuje aktuální hodnotu Objektu v době, kdy došlo ke vzniku újmy, pro účely odst. 26.5 této Smlouvy.
- 35.6 Expert se rovněž podílí na řešení sporů v souvislosti s touto Smlouvou dle článku 36 této Smlouvy.

## **36. ŘEŠENÍ SPORŮ**

### **Obecné ustanovení o řešení sporů**

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

### **Řešení sporů za účasti Experta**

- 36.2 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. V případě sporu v oblastech dle předchozí věty 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 smluvní strany závazné, ledaže se smluvní strany v konkrétním případě dohodnou písemně jinak.
- 36.3 Expert sdělí smluvním stranám své stanovisko ve věci do třiceti (30) dnů ode dne, kdy je o stanovisko kteroukoli ze smluvních stran požádán. Lhůta třiceti (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.

- 36.4 Žádná smluvní strana není oprávněna předložit spor soudu předtím, než se v případech, kde je tak touto Smlouvou vyžadováno, vyjádřil Expert, nehrozí-li bezprostředně riziko promlčení či prekluze.

#### **Předložení soudu**

- 36.5 Pokud nebude spor urovnán podle předchozích ustanovení této Smlouvy, bude předložen k rozhodnutí příslušnému soudu. Smluvní strany sjednávají, že místně příslušným soudem bude soud podle sídla Zadavatele.

### **37. DORUČOVÁNÍ**

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

- 37.1.1 datovou schránkou;
- 37.1.2 osobním předáním písemnosti;
- 37.1.3 e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem; anebo
- 37.1.4 doručením prostřednictvím pošty či kurýra.

- 37.2 Písemnosti budou smluvním stranám doručovány na následující adresy:

Pokud se doručuje Zadavateli:

Adresa: Městský úřad Hostinné, Náměstí 69, 543 71 Hostinné  
E-mail: [urad@muhostinne.cz](mailto:urad@muhostinne.cz)  
K rukám: tajemníka úřadu

Pokud se doručuje Koncesionáři:

Adresa: AHC a.s., Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4  
E-mail: XXX  
K rukám: Lukáše Knappa

- 37.3 Jakákoliv písemnost bude považována za doručenou:

- 37.3.1 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;
- 37.3.2 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;
- 37.3.3 je-li doručováno e-mailem se zaručeným elektronickým podpisem, v okamžiku, kdy byl e-mail odeslán na e-mailovou adresu druhé smluvní strany, přičemž pokud byl e-mail odeslán mimo pracovní den

anebo po 16.00 hod pracovního dne, bude se za okamžik doručení e-mailu považovat 10.00 hod následujícího pracovního dne;

- 37.3.4 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.
- 37.4 Obě smluvní strany jsou oprávněny měnit údaje pro doručování; v takovém případě je druhá smluvní strana povinna doručovat na nově uvedený údaj, a to od prvního následujícího pracovního dne po dni, kdy této smluvní straně byla změna oznámena.

## **38. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

- 38.1 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 nebo třetí osobou, s výjimkou těch ujištění, která jsou výslovně uvedena v této Smlouvě.
- 38.2 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.
- 38.3 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 smluvní strany v úmyslu odchýlit se, či zcela vyloučit příslušná dispozitivní ustanovení OZ.
- 38.4 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.
- 38.5 Jakékoliv změny této Smlouvy musí být učiněny v souladu se ZZVZ, a to zejména s jeho § 222.
- 38.6 Žádné ustanovení této Smlouvy není smlouvou ve prospěch třetího. Žádné třetí straně proto z této Smlouvy nemohou vzniknout žádná práva.
- 38.7 Nestanoví-li tato Smlouva jinak, Koncesionář na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 OZ, a nebude se domáhat obnovení jednání o této Smlouvě, ani pokud by došlo ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění.
- 38.8 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. Odchylně od tohoto základního pravidla se ujednává, že:

- 38.8.1 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);
  - 38.8.2 Koncesionář smí postoupit svoje smluvní postavení (postoupit Smlouvu) pouze po předchozím písemném odsouhlasení Zadavatele;
  - 38.8.3 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.
- 38.9 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.
- 38.10 Tato Smlouva je vyhotovována ve čtyřech (4) stejnopisech v českém jazyce. Každá ze stran si ponechá dvě (2) vyhotovení této Smlouvy.
- 38.11 Uzavření této Smlouvy schválilo Zastupitelstvo města Hostinné na svém zasedání konaném dne 25. 6. 2018 usnesením č. 410/25/ZM/2018.
- 38.12 Smluvní strany se dobrovolně 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; zveřejnění zajistí Zadavatel.
- 38.13 Koncesionář označil součásti této Smlouvy, které mají být v rámci uveřejnění v registru smluv znečitelněny za podmínek 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. Smluvní strany se dále dohodly, že z hlediska ochrany obchodního tajemství Koncesionáře nebude zveřejněn obsah [Přílohy č. 1](#) a [Přílohy č. 8](#) této Smlouvy.
- 38.14 Smlouva nabyde platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
- 38.15 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:
- [Příloha č. 1](#) Detailní specifikace Služeb
  - [Příloha č. 2](#) Návrh stavebního řešení
  - [Příloha č. 3](#) Záruky za provedení Projektové dokumentace a Rekonstrukci Objektu
  - [Příloha č. 4](#) Harmonogram
  - [Příloha č. 5](#) Přehled Poddodavatelů
  - [Příloha č. 6](#) Platební mechanismus

- [Příloha č. 7](#) Kompenzace  
[Příloha č. 8](#) Finanční model  
[Příloha č. 9](#) Seznam Expertů  
[Příloha č. 10](#) Realizační tým  
[Příloha č. 11](#) Podmínky Přímé smlouvy

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

**Za Zadavatele:**

V Hostinném dne 04.10.2018

**Za Koncesionáře:**

V Praze dne 02.10.2018

Ing. Dagmar Sahánková v. r.  
starostka města

Lukáš Knapp v. r.  
jednatel

## **Příloha č. 1**

### **Detailní specifikace Služeb**

XXXXX

## **Příloha č. 2**

### **Návrh stavebního řešení**

(tvoří samostatný dokument v el. podobě)

Provozní dokumentací se rozumí zejména Dokumentace skutečného provedení stavby podle vyhlášky č. 499/2006 Sb., a informace o provozních podmínkách Objektu.

## Příloha č. 3

### Záruky za provedení Projektové dokumentace a Rekonstrukci Objektu

#### 1. ZÁRUKA ZA JAKOST

##### Záruční doba Projektové dokumentace

- 1.1 Záruční doba vztahující se k Projektové dokumentaci skončí uplynutím pěti (5) let ode Dne uplynutí. Záruční doba začíná plynout dnem následujícím po schválení Projektové dokumentace Zadavatelem v situacích, kdy to Smlouva vyžaduje a vydáním pravomocného stavebního povolení, popř. jiného přivolení stavebního úřadu k provedení Rekonstrukce objektu.

##### Záruka za Rekonstrukci Objektu

- 1.2 Strany se dohodly, že v případě nutnosti odstranění vady Objektu v záruční době nese Koncesionář náklady spojené s odstraněním vady a uvedením Objektu do bezvadného stavu, stejně tak jako nese veškeré náklady Zadavatele spojené s uplatněním záruční vady u Koncesionáře, se zajištěním opatření umožňujících danou vadu odstranit.

##### Poskytování servisu v záruční době

- 1.3 Koncesionář nebo prostřednictvím Poddodavatele ve výstavbě se zavazuje zajistit i nezbytná servisně provozní opatření a služby spojené se servisem a údržbou zařízení, které jsou součástí Objektu, a to plně v souladu s Provozní dokumentací vzniklé dle Smlouvy. Koncesionář pro vyloučení pochybností prohlašuje, že do Dne skončení bude provádět pravidelný servis a údržbu, krom další popsané v Provozní dokumentaci především podmiňující záruku a podmiňující nezkrácení morální a technické životnosti technologických celků, které jsou součástí Objektu, a že uzavře s příslušnými Poddodavateli nebo sám zajistí provádění úkonů údržby a servisu podmiňujícího záruku na Objekt a jeho části. Součástí servisu bude také výměna běžných provozních kapalin, filtrů a zdrojů světla.

##### Záruční doba Objektu

- 1.4 Záruční doba Objektu, resp. jeho jednotlivých částí, kterou Koncesionář minimálně zajistí v postupovaných smlouvách se svými Poddodavateli, bude následující:
- 1.4.1 deset (10) let na nosnou konstrukci a základové konstrukce a vodotěsný hydroizolační systém spodní stavby;
  - 1.4.2 deset (10) let na vodotěsnost zastřešení a vodotěsnost celého obvodového pláště Objektu včetně výplní otvorů tohoto pláště;
  - 1.4.3 pět (5) let na všechny ostatní stavební výkony, není-li v této Smlouvě uvedeno jinak;
  - 1.4.4 tři (3) roky na strojní součásti Objektu a ostatní části Objektu krom koncových prvků osvětlení a případných dalších prvků s obecně

známou krátkou dobou životnosti (na ty záruka nemusí být požadována; seznam těchto prvků spolu se záručními listy předá Koncesionář Zadavateli nejpozději v Den Otevření).

- 1.5 Záruční doba začíná plynout Dnem Otevření.

## Příloha č. 4

### Harmonogram

<b>Označení činnosti pro počítání času v kalendářních dnech</b>	<b>Činnost / Milník</b>	<b>Počet dní, za kolik se Koncesionář zavazuje splnit činnosti a dosáhnout splnění stanoveného milníku (kalendářní dny)</b>
A	ÚZEMNÍ ŘÍZENÍ / Podání úplné žádosti o územní rozhodnutí	210 dnů od nabytí účinnosti Smlouvy jako celku
B	ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ / Právní moc územního rozhodnutí	NEVYPLŇOVAT
C	STAVEBNÍ ŘÍZENÍ / Podání úplné žádosti o stavební povolení, jejíž součástí je kompletní dokumentace pro provádění stavby odsouhlasená Zadavatelem	B + 180 dnů
D	STAVEBNÍ ŘÍZENÍ / Právní moc stavebního povolení	NEVYPLŇOVAT
E	DEN PLÁNOVANÉHO OTEVŘENÍ	Předpoklad 1. 6. 2021 (bude stanoveno postupem dle odst. 13.5 této Smlouvy)

## Příloha č. 5

### Přehled Poddodavatelů

Obchodní firma	Medicína Litvínov s.r.o.
Sídlo	Litvínov, Podkrušnohorská 1596, PSČ 43601
IČO	47310189
E-mail	XXX
Telefon	XXX
Specifikace poddodávek	Sociální pracovník

Obchodní firma	MITOL, s.r.o.
Sídlo	Šultysova 154/2, Kutná Hora-Vnitřní Město, 248 01 Kutná Hora
IČO	26477025
E-mail	XXX
Telefon	XXX
Specifikace poddodávek	Stavební práce (bude účastníkem výběrového řízení Poddodavatelů ve výstavbě)

Obchodní firma	ABM architekti s.r.o.
Sídlo	Masarykovo nábřeží 22, 110 00, Praha 1
IČO	25606026
E-mail	XXX
Telefon	XXX
Specifikace poddodávek	Projekční činnost

## Příloha č. 6

### Platební mechanismus

#### 1. POPLATEK ZA POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

Poplatek za poskytování služeb jakožto pravidelná platba Zadavatele Koncesionáři za každý kalendářní měsíc ode Dne Otevření je částkou představující úplatu Zadavatele vůči Koncesionáři spojenou s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy. Zadavatel je povinen hradit Koncesionáři Poplatek za poskytování služeb za kalendářní měsíc ve výši, na kterou vznikne Koncesionáři nárok a která bude určena dle této přílohy.

**Složky Poplatku za poskytování služeb:**

(i) Fixní Poplatek za poskytování služeb (dále jen „**Fixní Poplatek**“) ve výši dle [Přílohy č. 8](#) této Smlouvy, který bude později upraven v návaznosti na případné získání Dotace od kraje dle odst. 21.9 a násl. Smlouvy.

(ii) Poplatek za poskytování služeb za obsazené místo z rezervované kapacity, který bude vypočten jako rozdíl průměrného důchodu v okrese, který je pravidelně aktualizován Českým statistickým úřadem, a skutečného důchodu klienta, přičemž pokud skutečný důchod klienta převyšuje důchod průměrný, je tento poplatek roven nule.

#### 2. ÚPRAVY FIXNÍHO POPLATKU

Výše Fixního Poplatku může být změněna pouze na základě poskytnutí Dotace dle odst. 21.9 a násl. Smlouvy nebo z důvodů uvedených níže.

##### **Inflace**

Fixní Poplatek bude indexován podle meziročního nárůstu spotřebitelských cen a podle meziročního nárůstu mezd v oblasti poskytování sociálních služeb, přičemž každý z těchto parametrů bude mít 50% váhu. Konkrétně bude Fixní Poplatek přepočten s účinky pro období následující po Dni indexace (tak jak je tento pojem definován dále) podle následujícího vzorce a podle následujících pravidel:

$$S_n = \left[ S_p \times \left( \frac{C_{i_n}}{C_{i_{n-1}}} \right) \times 0,5 \right] + \left[ S_p \times \left( \frac{M_{i_n}}{M_{i_{n-1}}} \right) \times 0,5 \right]$$

kde:

$S_n$  je nový Fixní Poplatek;

$S_p$  je výchozí Fixní Poplatek;

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

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

Den indexace je dnem kdy dojde k indexaci.

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

Min-1 je hodnota průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců podle odvětví CZ-NACE: Q - Zdravotní a sociální péče stanovená k předchozímu Dni indexace.

Indexace bude prováděna ročně k 1. březnu počínaje 1. březnem, který následuje po Dni Otevření, tedy ke Dni indexace.

Výchozím Fixním Poplatkem je do prvního Dne indexace měsíční Fixní Poplatek, po prvním Dni indexace je výchozím Fixním Poplatkem vždy předchozí měsíční Fixní Poplatek.

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

Indexace Fixního Poplatku proběhne pouze v případě, že hodnota meziroční inflace bude větší, než 0% (výchozí Fixní Poplatek bude násoben hodnotou větší než 1).

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

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

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

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

### **3. PACHTOVNÉ**

Pachtovné za užívání Areálu v ulici Sluneční včetně Objektu je uvedeno v [Příloze č. 8](#) této Smlouvy. Částka výše uvedeného Pachtovného je založena na výsledku koncesního řízení a je platná po celou dobu trvání Smlouvy, přičemž jeho výše zohledňuje i náklady Koncesionáře na Projektování, Inženýring a Rekonstrukci Objektu.

### **4. ÚPRAVY PACHTOVNÉHO**

Výše měsíčního Pachtovného může být změněna pouze na základě následujícího důvodu:

#### **4.1 Inflace**

Pachtovné bude přepočteno automaticky podle následujícího vzorce:

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

kde:

$P_n$  je nové Pachtovné;

$P_p$  je výchozí Pachtovné;

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

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

Cenový index je Index spotřebitelských cen, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem pod kódem 7101.

Den indexace je dnem kdy dojde k indexaci.

Indexace bude prováděna ročně k prvnímu (1.) březnu počínaje prvním (1.) březnem, který následuje po Dni Otevření, tedy ke Dni indexace.

Výchozím Pachtovným je do prvního (1.) Dne indexace roční Pachtovné vypočtené dle této přílohy, po prvnímu Dni indexace je výchozím Pachtovným vždy předchozí roční Pachtovné, přičemž se indexace provede vždy na Pachtovném podle části 3 této přílohy a teprve následně se odvodí pro dané období používaná složka Pachtovného (tak, aby se výchozím Pachtovným pro účely výpočtu indexace nestala jen složka Pachtovného použitá v prvním roce Koncesní doby).

Indexace Pachtovného proběhne pouze v případě, že hodnota meziroční inflace bude větší než 0 % (slovy: nula procent). Výchozí Pachtovné bude násobeno hodnotou větší než jedna (1).

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

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

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

## **5. PLATEBNÍ PODMÍNKY**

### **Pachtovné a Poplatek za poskytování služeb**

Zadavatel předloží Koncesionáři vždy nejpozději do konce měsíce dubna po skončení příslušného kalendářního roku fakturu na příslušnou platbu Pachtovného za každý rok zpětně. Faktura musí mít všechny náležitosti daňového dokladu dle ZDPH.

Koncesionář předloží Zadavateli vždy nejpozději do pěti (5) pracovních dnů po skončení příslušného kalendářního měsíce fakturu na příslušnou platbu Poplatku za poskytování služeb za každý měsíc. Faktura musí mít všechny náležitosti daňového dokladu dle ZDPH.

**Splatnost**

Smluvní strana zaplatí fakturovanou částku nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne obdržení řádné faktury vystavené druhou smluvní stranou. Pachtovné a Poplatek za poskytování služeb se považují za zaplacené řádně a včas, jsou-li ve smluvené výši připsáno nejpozději ke dni splatnosti na příslušný účet smluvní strany.

**Daň z přidané hodnoty**

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

## Příloha č. 7

### Kompenzace

#### 1. ZÁKLADNÍ PRINCIPY KOMPENZACE KONCESIONÁŘE

Pokud bude Smlouva předčasně ukončena z důvodů stanovených ve Smlouvě, bude Koncesionáři vyplacena Částka kompenzace podle této přílohy. Částka kompenzace bude navržena Koncesionářem a předložena Zadavateli k odsouhlasení. V případě nedosažení dohody bude výše kompenzace určena Expertem.

Bez ohledu na jakékoli jiné ustanovení této přílohy a Smlouvy platí, že pokud dojde k předčasnému ukončení Smlouvy, nesmí být Částka kompenzace nižší, než souhrn výše nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru včetně jeho příslušenství ke dni Předčasného Skončení („**Minimální kompenzace**“). Zadavatel nesmí jednostranně započíst jakékoliv pohledávky za Koncesionářem proti pohledávce Koncesionáře za Zadavatelem na Částku kompenzace do výše Minimální kompenzace. Pohledávka Koncesionáře na Částku kompenzace ve výši rovnající se částce Minimální kompenzace může zaniknout výlučně uhrazením na účet Koncesionáře, resp. účet k tomu stanovený dle Přímé smlouvy.

Ustanovením předchozí odstavce nejsou dotčeny nároky Zadavatele, které vzniknou na základě Smlouvy, jelikož tyto budou existovat nezávisle na ustanovení předchozího odstavce.

Úprava kompenzace podle této přílohy se nevztahuje na splnění dluhu ze Zápůjčky formou započtení podle odst. 6.10 Smlouvy a vyplacením Částky kompenzace podle této přílohy není dotčeno ujednání odst. 21.15 až 21.18 Smlouvy.

#### 2. KOMPENZACE PŘI SELHÁNÍ ZADAVATELE

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

Koncesionáři jsou v takovém případě kompenzováni pouze níže uvedené výdaje rozumně, účelně a prokazatelně vynaložené v souvislosti s Projektováním, Inženýringem a Rekonstrukcí Objektu, výdaje spojené s ukončením smluvního vztahu, ztráty a předpokládaný zisk. Částka kompenzace bude stanovena následujícím způsobem:

- (a) Aktuální výše dluhu vůči Seniornímu věřiteli (včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřiteli v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou); plus
- (b) Odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus

- (c) Výdaje na ukončení smluv s Poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- (d) Upravená hodnota Vlastních zdrojů Koncesionáře; plus
- (e) Částka odpovídající částce, kterou je Koncesionář povinen zaplatit České republice z důvodu vrácení uplatněného odpočtu DPH nebo jeho části ve smyslu ustanovení odst. 21.17 poslední věty Smlouvy.

mínus, pokud se bude jednat o kladnou částku, částku určenou jako součet

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

### **3. KOMPENZACE PŘI SELHÁNÍ KONCESIONÁŘE**

V případě předčasného ukončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře bude částka kompenzace vypočtena dle principů uvedených v části 1 této přílohy. Základním principem kompenzace při Selhání Koncesionáře je, že Zadavatel nemá být v horší situaci, než by byl ve srovnání se stavem, kdy by k ukončení Smlouvy došlo ke Dni uplynutí. Koncesionář však nemá nárok na náhradu škody, zejména ušlého, resp. nerealizovaného, zisku.

Částka kompenzace bude určena následujícím způsobem:

- (a) Aktuální zůstatek nesplacené jistiny Seniorního úvěru Koncesionáře na rekonstrukci (včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou);

mínus, pokud se bude jednat o kladnou částku, částku ve výši součtu:

- (a) hotovosti a všech zůstatků bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění) vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;
- (b) částky pojistného plnění uhrazené Koncesionáři, pokud před Dnem předčasného skončení Koncesionář neprovedl či nezajistil provedení obnovovacích prací, k nimž se vyplacené pojistné plnění váže;
- (c) všech ostatních částek obdržených od Seniorních věřitelů v den a/nebo po dni výpočtu Částky kompenzace a přede dnem, ve který bude splatná jakákoliv kompenzace Koncesionáře ze strany Zadavatele coby výsledek vynuocování splnění povinností Seniorního věřitele; a

- (d) souhrnu všech neuhrazených pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem po odečtení souhrnu všech závazků Koncesionáře k Zadavateli.

V případě předčasného ukončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře přede Dnem Otevření bude Částka kompenzace vypočtena takto: odborným posudkem bude vyčíslena cena obvyklá již realizovaných činností Projektování, Inženýringu, Rekonstrukce Objektu, s ohledem na vhodnost dodávek k účelu plánované realizace Smlouvy. Tato částka bude následně ponížena o náklady na odstranění případného vadného plnění, náklady Zadavatele marně vynaložené na přípravu projektu a Smlouvy a nároky na veškeré smluvní pokuty, na které Zadavateli vznikl vůči Koncesionáři nárok, a to v rozsahu, ve kterém nároky na smluvní pokuty doposud trvají.

#### **4. KOMPENZACE PŘI UKONČENÍ V PŘÍPADĚ UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI**

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

Částka kompenzace bude stanovena následujícím způsobem:

- (a) Aktuální zůstatek nesplacené jistiny Seniorního úvěru Koncesionáře na rekonstrukci (včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou);
- (b) Pokud se bude jednat o kladnou částku, 100 % vložených vlastních zdrojů Koncesionáře po odečtení všech doposud provedených plateb vlastníků Koncesionáře v jakékoliv formě (např. dividendy, splátky podřízeného dluhu, management fees a další);

mínus, pokud se bude jednat o kladnou částku, částku ve výši součtu:

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

#### **5. PROCES AKCEPTACE NÁVRHU ČÁSTKY KOMPENZACE A ZPŮSOB PLACENÍ ČÁSTKY KOMPENZACE**

Návrh Částky kompenzace, který musí obsahovat jasný a přehledný způsob jejího výpočtu, zpracuje Koncesionář neprodleně po Dni Předčasného Skončení, nejpozději do 30 kalendářních dnů ode Dne Předčasného Skončení, a návrh předloží Zadavateli. Zadavatel se k návrhu Částky

kompenzace vyjádří do 30 kalendářních dnů ode dne, kdy návrh obdržel, jinak se má za to, že návrh akceptoval.

V případě, že byl návrh Částky kompenzace Zadavatelem akceptován, a Zadavatel nevyužije vymezených možností uvedených níže, je povinen uhradit Částku kompenzace na účet určený Koncesionářem, resp. účet stanovený dle Přímé smlouvy do 120 kalendářních dnů ode dne akceptace návrhu Částky kompenzace.

V případě, že Zadavatel neakceptuje návrh Částky kompenzace předložený Koncesionářem, nebo Koncesionář návrh Zadavateli nepředloží, bude výše Částky kompenzace stanovena odborným posudkem Experta nejpozději do 60 kalendářních dnů od doručení žádosti Expertovi. Částku kompenzace určenou Expertem je Zadavatel povinen uhradit na účet Koncesionáře, resp. účet stanovený dle Přímé smlouvy do 120 kalendářních dnů od obdržení oznámení Experta obsahující Částku kompenzace, pokud Zadavatel nevyužije vymezených možností uvedených níže.

Má-li ke Dni předčasného skončení na straně Koncesionáře existovat na základě informací vyplývajících z Finančního modelu nesplacený zůstatek jistiny Seniorního úvěru, informuje Zadavatel o Dni předčasného skončení Seniorního věřitele poskytujícího Seniorní úvěr s takto nesplacenými zůstatky, a to nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy nastane skutečnost, na jejímž základě má nastat předčasné ukončení Smlouvy. Zadavatel v takovém případě vyplatí Částku kompenzace na k tomu určený účet Koncesionáře, resp. účet stanovený dle Přímé smlouvy za předpokladu, že k tomu Koncesionář doloží souhlas Seniorního věřitele nebo Zadavatel takový souhlas obdrží přímo od Seniorního věřitele.

Pokud jde o případ předčasného ukončení pro Selhání Koncesionáře, může Zadavatel namísto jednorázového splacení aktuálního zůstatku Seniorního úvěru tento úvěr převzít na sebe. V případě takové dohody smluvních stran by Seniorní úvěr do výpočtu Částky kompenzace nevstupoval.

## **6. PODKLADY PRO VÝPOČET ČÁSTKY KOMPENZACE**

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

- Finanční model včetně všech jeho aktualizací;
- smlouvy o financování s věřiteli Koncesionáře včetně aktuálního stavu úvěrů;
- účetní závěrky Koncesionáře za celé období účinnosti Smlouvy, včetně podrobného rozboru hospodaření za poslední tři (3) roky;
- stav všech účtů Koncesionáře ke Dni předčasného skončení;
- aktuální znění pojistných smluv včetně dodatků, výše pojistného plnění v aktuálním období (ve vztahu k limitům plnění) a specifikace stavu všech neuzavřených pojistných událostí;
- aktuální stav bankovní záruky;
- specifikace parametrů dodavatelských a odběratelských vztahů ke Dni předčasného skončení;
- platné dodavatelské a odběratelské smlouvy včetně dodatků.

Po dobu prodlení Koncesionáře s předložením řádných podkladů dle tohoto článku Zadavateli neběží Zadavateli lhůty dle článku 5 této přílohy a Zadavatel se nemůže dostat do prodlení se splněním závazků tam uvedených. Pravidly Kompenzace není dotčen nárok na náhradu újmy kterékoli smluvní strany.

**Doplňující seznam definic pro účely této přílohy Smlouvy:**

**Upravená hodnota Vlastních zdrojů Koncesionáře** znamená sumu Upravené hodnoty všech vkladů vlastních zdrojů Koncesionáře před Dnem předčasného skončení ponížená o Upravenou hodnotu Výplat akcionářům (společníkům) přede Dnem předčasného skončení. Pokud takový rozdíl dosáhne záporné hodnoty, má se za to, že hodnota je nula.

**Upravená hodnota** znamená hodnotu vkladů Vlastních zdrojů Koncesionáře či hodnotu Výplaty akcionářům (společníkům) upravenou o růstový indexační faktor pro každý kalendářní rok od doby Vkladu vlastních zdrojů Koncesionáře či doby Výplaty akcionářům (společníkům) do Dne předčasného skončení. Za růstový indexační faktor bude použit menší z:

(a) Požadovaná výnosnost Vlastních zdrojů Koncesionáře tak, jak je uvedeno ve finančním modelu ke dni podání nabídky (tzv. blended equity IRR);

(b) Skutečná výnosnost Vlastních zdrojů Koncesionáře dle Finančního modelu ke Dni předčasného skončení (minulost odpovídá skutečným vkladům a výplatám, budoucnost dle předchozí Zadavatelem schválené verze Finančního modelu).

**Výplaty akcionářům (společníkům)** – veškeré peněžní prostředky zaplacené akcionářům (společníkům), včetně dividend, úroků a jistiny podřízeného dluhu, snížení základního kapitálu a jiných plateb či poplatků.

## **Příloha č. 8**

### **Finanční model**

(tvoří samostatný dokument v el. podobě)

## Příloha č. 9

### Seznam Expertů

#### Expert:

Jméno a příjmení	.....
Adresa	.....
E-mail	.....
Telefon	.....

#### Náhradník:

Jméno a příjmení	.....
Adresa	.....
E-mail	.....
Telefon	.....

## Příloha č. 10

### Realizační tým

Pozice	Vedoucí projektu
Jméno a příjmení	XXX
Adresa	XXX
E-mail	XXX
Telefon	XXX

Pozice	Projektant
Jméno a příjmení	XXX
Adresa	XXX
E-mail	XXX
Telefon	XXX

Pozice	Stavbyvedoucí
Jméno a příjmení	XXX
Adresa	XXX
E-mail	XXX
Telefon	XXX

Pozice	Provozní manažer
Jméno a příjmení	XXX
Adresa	XXX
E-mail	XXX
Telefon	XXX

Pozice	<b>Vedoucí sociální pracovník</b>
Jméno a příjmení	XXX
Adresa	XXX
E-mail	XXX
Telefon	XXX

## Příloha č. 11

### Podmínky Přímé smlouvy

#### 1. ZÁKLADNÍ PRINCIPY

- 1.1 Přímá smlouva bude vždy uzavřena jako třístranná smlouva mezi Zadavatelem, Koncesionářem a Seniorním věřitelem, který poskytne Koncesionáři úvěry podle samostatných úvěrových smluv uzavřených mezi ním a Koncesionářem, jimiž bude financován projekt přípravy a rekonstrukce objektu v Areálu v ulici Sluneční (dále jen „**Projekt**“).

#### 2. POVINNOSTI STRAN

- 2.1 Přímá smlouva musí obsahovat podmínky týkající se Seniorního úvěru specifikované ve Smlouvě a především v její [Příloze č. 7](#). Přímá smlouva musí obsahovat závazek Zadavatele k jednorázovému splacení Minimální kompenzace nebo k postupnému splacení pro případ převzetí Seniorního dluhu v případě předčasného ukončení Smlouvy, a to vždy na účet stanovený Seniorním věřitelem v Přímé smlouvě.
- 2.2 Předmětem Přímé smlouvy bude dále úprava součinnosti a vzájemné komunikace smluvních stran v souvislosti s realizací Projektu.
- 2.3 Na základě Přímé smlouvy bude Zadavatel povinen bez zbytečného odkladu ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl, písemně informovat Seniorního věřitele alespoň o následujících skutečnostech:
  - 2.3.1 prodlení Koncesionáře se splněním jakéhokoli termínu dle Harmonogramu o více než devadesát (90) dnů;
  - 2.3.2 zahájení sporu Zadavatele a Koncesionáře souvisejícího se Smlouvou pomocí Experta včetně vymezení řešené otázky a výsledek tohoto způsobu řešení sporu;
  - 2.3.3 vznik a skončení Kompenzované události, Liberační události nebo Události vyšší moci s předpokládaným časovým dopadem patnáct (15) dní a více, nebo předpokládaným finančním dopadem nejméně 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) včetně DPH;
  - 2.3.4 vznik finančního nároku Zadavatele vůči Koncesionáři ze Smlouvy (vyjma Pachtovného) ve výši nejméně 250.000,- Kč (slovy: dvě stě padesát tisíc korun českých) včetně DPH;
  - 2.3.5 naplnění kteréhokoli z důvodů pro Předčasné skončení;
  - 2.3.6 záměr uzavření dodatku Smlouvy včetně poskytnutí jeho znění;
  - 2.3.7 právní jednání Zadavatele, v jehož důsledku má dojít k Předčasnému skončení.

- 2.4 Na základě Přímé smlouvy bude Seniorní věřitel povinen bez zbytečného odkladu ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl, písemně informovat Zadavatele alespoň o následujících skutečnostech:
- 2.4.1 významné prodlení Koncesionáře se splácením jakéhokoli úvěru poskytnutého Koncesionáři v souvislosti s Projektem;
  - 2.4.2 uplatnění jakýchkoli sankcí vůči Koncesionáři v souvislosti s neplněním smluvních povinností Koncesionáře dle úvěrové smlouvy včetně výše pohledávek vůči Koncesionáři ke dni odeslání oznámení Zadavateli;
  - 2.4.3 změna úvěrové smlouvy vztahující se zejména ke způsobu financování Projektu, jakož i o ukončení úvěrové smlouvy z jakéhokoli důvodu, včetně uvedení důsledků takové skutečnosti pro Zadavatele.