

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 12
ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI
USNESENÍ

č. Z-25-003-26

ze dne 11.2.2026

Koncese Prior Praha 12 - SML 2023/306, dodatek č. 7

25. zasedání Zastupitelstva městské části

1. bere na vědomí

1.1. právní rozbor "Možnost zastavení pozemků ve prospěch Seniorního věřitele koncesionáře z pohledu koncesní smlouvy PRIOR a zákona o zadávání veřejných zakázek" od společnosti ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o

1.2. znění konsolidované smlouvy

Viz příloha č. 2 tohoto usnesení

2. schvaluje

Dodatek č. 7 ke Koncesní smlouvě ze dne 4. 9. 2023, se společností Prior 12 s. r. o. se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov, IČO: 11765224, DIČ: CZ11765224, jehož předmětem jsou úpravy a podmínky v:

1. Zajištění financování

možnosti zástavy pozemků;

odměně pro městskou část;

ochraně před riziky, vše dle podmínek znění tohoto Dodatku.

2. Výstavbě a prodeji bytů

oddělení bytové části;

prodeji pozemku pod byty;

zpětné koupi;

povinném splácení úvěru z prodeje, vše dle podmínek znění tohoto Dodatku.

3. V provozně technických úpravách pro

vyšší moc;

uvedení do provozu;

pojištění, vše dle podmínek znění tohoto Dodatku.

Viz příloha č. 1 tohoto usnesení

3. u k l á d á

3.1. Ing. Jiřímu Veselému - vedoucímu odboru investic a správy majetku

3.1.1. předložit Dodatek č. 7 dle bodu 2 tohoto usnesení k podpisu společnosti Prior 12 s.r.o

Termín: 16.2.2026

3.1.2. předložit Dodatek č. 7 dle bodu 2 tohoto usnesení k podpisu Ing. Vojtěchu Kosovi, MBA
– starostovi

Termín: 20.2.2026

Poměr hlasů: 18 pro 15 proti 0 se zdrželo

Ing. Vojtěch Kos, MBA
starosta

Petr Šula
1. místopředseda

Usnesení zpracováno návrhovým výborem

Předkladatel: Rada MČ Praha 12

Zpracovatel: Ing. Jiří Veselý, vedoucí odboru investic a správy majetku

Na vědomí: Ing. Jiřímu Veselému - vedoucímu odboru investic a správy majetku

Tisk: Z-1876

2023/306/7

**DODATEK č. 7
ke koncesní smlouvě č. SML 2023/306
ze dne 4. 9. 2023,**

schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-4-007-23, ze dne 22. 2. 2023,
ve znění Dodatku č. 1, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-9-005-23 ze dne 15. 11. 2023,
ve znění Dodatku č. 2, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-11-017-24 ze dne 28. 2. 2024,
ve znění Dodatku č. 3, schváleného usnesením Radou městské části Praha 12 č. R-88-019-24 ze dne 20. 8. 2024,
ve znění Dodatku č. 4, schváleného usnesením Radou městské části Praha 12 č. R-113-026-25 ze dne 11. 3. 2025
ve znění Dodatku č. 5, schváleného usnesením Radou městské části Praha 12 č. R-132-017-25 ze dne 3. 9. 2025
ve znění Dodatku č. 6, schváleného usnesením Radou městské části Praha 12 č. R-143-011-25 ze dne 25. 11. 2025

(dále jen „Dodatek“)

Smluvní strany:

Městská část Praha 12

se sídlem: Generála Šišky 2375/6,
143 00 Praha 4 – Modřany,
IČO: 002 31 151, DIČ: CZ00231151,
bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 9021-2000762389/0800,
zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou
(dále jen „**Zadavatel**“)

a

PRIOR 12 s.r.o.,

se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov,
IČO: 117 65 224, DIČ: CZ 11765224,
společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové
pod sp. zn. C48132,
bank. spojení: Komerční Banka a.s., č. účtu: 123-4815040247/0100,
zastoupená Ing. Radkem Mrázkem, MBA – jednatelem společnosti
(dále jen „**Koncesionář**“)

se dohodly na této změně a doplnění Koncesní smlouvy č. SML 2023/306
ze dne 4. 9. 2023 (dále jen „**Smlouva**“):

PREAMBULE

Smluvní strany se na základě výsledků jednání Koncesionáře s potenciálními Seniorními věřiteli za účelem získání Seniorního úvěru dohodly na následujících změnách Smlouvy. Těmi je podmíněno poskytnutí Seniorního úvěru, který je nezbytný pro realizaci celého Projektu.

1. ZMĚNA SMLOUVY

1.1. Předmětem Dodatku je úprava Smlouvy z důvodů popsanych v preambuli. Smluvní strany se dohodly, že se Smlouva mění tak, jak je popsáno níže.

1.2. Odst. 1.1.39 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„„Seniorní úvěr“ znamená úvěr či půjčku poskytnuté Koncesionáři k financování stavby Objektu (či jiného objektu na Pozemcích vybudovaného v rámci Projektu v souladu s touto Smlouvou), který není podřízen splácení jiného úvěru či půjčky. Pro vyloučení pochybnosti platí, že se může jednat i o úvěr od vlastníků / akcionářů nebo jakkoliv spřízněných subjektů Koncesionáře;“

1.3. Odst. 1.1.40 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„„Seniorní věřitel“ znamená osobu, která Koncesionáři poskytuje Seniorní úvěr, popř. jinou osobu, která jakýkoli jiný úvěr či půjčku k financování Projektu za předpokladu, že (i) tato jiná osoba uzavře se Zadavatelem a Koncesionářem Přímou smlouvu, popř. její upravené znění dle dohody Smluvních stran a zároveň (ii) bude mezi touto jinou osobou a všemi předchozími Seniorními věřiteli uzavřena dohoda o pořadí zástavních práv sjednaných dle či na základě této Smlouvy;“

1.4. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 1.1.47 Smlouvy následujícího znění:

„„Událostí vyšší moci“ se rozumí mimořádná, nepředvídatelná a neodvratitelná událost, která je nezávislá na vůli smluvních stran a která brání plnění povinností podle této Smlouvy, zejména přírodní katastrofa, válka, ozbrojený konflikt, teroristický útok, epidemie, embargo, nezákonný zásah orgánu veřejné moci nebo jiné opatření, které má za následek znemožnění nebo podstatné ztížení plnění této Smlouvy;“

Číslování stávajících odst. 1.1.47 až 1.1.59 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 1.1.48 až 1.1.60.

1.5. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 1.1.55 Smlouvy následujícího znění:

„„Výplatou ekvity“ se rozumí jakákoliv výplata podílu na zisku, platba v důsledku snížení základního kapitálu, vrácení vkladu do kapitálových fondů, protiplnění za nabytí vlastních podílů, platba jakékoliv částky (jistiny i úroku) z úvěrů, zápůjček a půjček nebo jiného finančního zadlužení vzniklého jinak než na základě nebo v souvislosti se Seniorním úvěrem a/nebo jakákoliv jiná platba (i) ovládané osobě, (ii) ovládající osobě, (iii) osobě, která má s Koncesionářem společnou ovládající osobu, nebo (iv) osobě jinak personálně či kapitálově s Koncesionářem propojené či spřízněné;“

Číslování stávajících odst. 1.1.55 až 1.1.60 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 1.1.56 až 1.1.61.

1.6. Odst. 3.6 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Budou-li součástí Projektu i bytové jednotky určené k prodeji třetím osobám (dále jen „**Bytové jednotky**“), je Koncesionář povinen realizovat tuto část Projektu separátně od Objektů, tedy tak, že tyto Bytové jednotky budou umístěny v samostatném objektu, který bude mít jako hlavní funkci bydlení, a to dle následujících podmínek:

3.6.1 Tento samostatný objekt bude oddělen od Objektů způsobem umožňujícím právní oddělení části Pozemků, na nichž tento objekt bude stát tak, aby tato oddělená část Pozemků mohla mít odlišný vlastnický režim od zbylé části Pozemků a umožnila vznik společenství vlastníků jednotek, pokud by byla založena zákonná povinnost jeho vytvoření. Pro vyloučení pochybností platí, že oddělení této příslušné části Pozemků a převod jejich vlastnictví jsou možné i dříve, než vznikne příslušný objekt, nejdříve však po získání pravomocného Povolení záměru, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V takovém případě vlastnictví příslušné části Pozemků nabyde Koncesionář jakožto právní předchůdce případného společenství vlastníků jednotek.

3.6.2 Tento samostatný objekt bude splňovat parametry stanovené v Zadání, které tvoří Přílohu č. 1 a v Návrhu řešení, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy; pro vyloučení pochybností platí, že tento samostatný objekt není součástí Objektu či Objektů ve smyslu odst. 3.2.2 této Smlouvy;

3.6.3 Takto oddělená část Pozemků může mít výměru maximálně 4.000 m².

3.6.4 V případě, že má dojít k oddělení části Pozemků a jejich převodu do vlastnictví osoby odlišné od Zadavatele, Smluvní strany tento převod realizují jako úplatný na základě smlouvy o převodu nemovité věci, jejíž závazný vzor tvoří Příloha č. 14 této Smlouvy. Úplata bude sjednána jako jednorázová a bude stanovena jako cena za metr čtvereční dle Cenové mapy platné ke dni uzavření smlouvy o převodu nemovité věci vynásobená výměrou převáděné části Pozemků.

3.6.5 V případě převodu vlastnictví k části Pozemků dle odstavce 3.6.4 této Smlouvy má Koncesionář povinnost zahájit provoz objektu vybudovaného na této části Pozemků, čímž se rozumí analogicky splnění podmínek Uvedení Stavby do provozu, které platí pro Objekty, do 4 let od uzavření příslušné smlouvy o převodu nemovité věci. Nebude-li tato podmínka splněna, budou tím naplněny podmínky výhrady zpětné koupě dle příslušné smlouvy o převodu nemovité věci, následkem čehož přejde vlastnictví k příslušné části Pozemků zpět na Zadavatele. Koncesionář není v případě dle tohoto odst. 3.6.5 Smlouvy oprávněn převádět vlastnictví k této části Pozemků jako k celku ani k její částem třetím osobám či úplatně tuto část Pozemku jako celek ani její část přenechat k užívání třetím osobám dříve, než dojde k Uvedení Stavby do provozu ve vztahu ke všem Objektům vybudovaným v rámci Projektu; smluvní strany si však výslovně potvrzují, že toto omezení se nevztahuje na (i) uzavírání smluv o smlouvě budoucí, kupních smluv nebo nájemních smluv k této části Pozemku, za předpokladu, že převod vlastnického práva či počátek nájmu nastane až po Uvedení Stavby do provozu ve vztahu ke všem Objektům vybudovaným v rámci Projektu, (ii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení k této části Pozemku ve prospěch Seniorního věřitele, (iii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení k této části Pozemku ve prospěch úvěřujících bank budoucích kupujících Bytových jednotek, a to výhradně za účelem zajištění hypotečních úvěrů těchto budoucích kupujících, (iv) zápis poznámky ve prospěch Seniorního věřitele a/nebo úvěřujících bank budoucích

kupujících Bytových jednotek o závazku nezajistit k této části Pozemku uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo do katastru nemovitostí. Porušením této povinnosti budou naplněny podmínky výhrady zpětné koupě dle příslušné smlouvy o převodu nemovité věci, a (v) zřízení věcných břemen k této části Pozemků ve prospěch třetích osob k zajištění přístupu, inženýrských sítí, infrastruktury, služeb nebo jiných nezbytných práv souvisejících s provozem a užíváním Bytových jednotek.

*3.6.6 Po Uvedení Stavby do provozu ve vztahu ke všem Objektům se Koncesionář zavazuje, že prostředky získané z úplatného převodu Bytových jednotek vč. jejich součástí na třetí osoby (dále jen „**Výnosy z prodeje Bytových jednotek**“) bude používat na postupné umořování Seniorního úvěru, přičemž před tím, než dojde k umoření alespoň 40 % hodnoty Seniorního úvěru, není Koncesionář oprávněn Výnosy z prodeje Bytových jednotek využít k Výplatě ekvity. Zadavatel si k tomuto účelu může od Koncesionáře vyžádat podklady a Koncesionář je povinen tyto podklady Zadavateli poskytnout.*

3.6.7 V případě postupu dle odst. 3.6 této Smlouvy je možné právně zatížit zbylou část Pozemků tak, aby byl umožněn přístup na oddělenou část Pozemků přiměřeně účelu jejího využití.

Případy dle tohoto odst. 3.6 a odst. 7.3 této Smlouvy jsou jedinými případy dle této Smlouvy, kdy může dojít ke změně vlastnictví k určené části Pozemků či jejich právnímu zatížení v souladu s touto Smlouvou.“

- 1.7. Odst. 4.11 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„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. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2335 odst. 1 občanského zákoníku. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že tímto ustanovením není nijak dotčena povinnost Zadavatele ke kompenzaci v případě vzniku Kompenzované události.“

- 1.8. Odst. 4.12 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Zadavatel neodpovídá za jakoukoli újmu Koncesionáři ani třetí osobě a nenese jakékoli riziko spojené s výkonem jeho práv této Smlouvy, pokud to není v této Smlouvě výslovně sjednáno. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že tímto ustanovením není nijak dotčena povinnost Zadavatele ke kompenzaci v případě vzniku Kompenzované události.“

- 1.9. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 6.9 Smlouvy následujícího znění:

„Zadavatel se zavazuje umožnit vznik zástavního práva k Pozemkům ve prospěch Seniorního věřitele ve smyslu odst. 7.3 této Smlouvy a Přímé smlouvy.“

Číslování stávajícího odst. 6.9 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 6.10.

- 1.10. Odst. 7.2 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Zadavatel neodpovídá za jakékoli závazky, povinnosti a dluhy Koncesionáře vůči třetím osobám spojené se zajišťováním úhrady nákladů a výdajů Koncesionáře

spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, přičemž Zadavatel zejména nepřevzme jakýkoli dluh ani nepřistoupí k jakémukoli dluhu Koncesionáře, nezajistí ani neутvrdí jakýkoli dluh Koncesionáře ani neposkytne jakýkoli svůj majetek (či majetek v jeho správě) jako zástavu či jinou jistotu s výjimkami výslovně uvedenými v této Smlouvě. Koncesionář nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele zatížit majetek Zadavatele, včetně Objektů, jakýmikoli dluhy ani právy třetích osob, zejména zástavním právem, jistotou, zajišťovacím převodem práva atd. Pro účely realizace Projektu Koncesionář není oprávněn požadovat po Zadavateli takovéto úkony s výjimkou případu uvedeného v odst. 3.6 a 7.3 této Smlouvy.“

- 1.11. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 7.3 Smlouvy následujícího znění:

„Koncesionář je ve prospěch Seniorního věřitele oprávněn zřídit zástavní právo k Pozemkům, k čemuž se Zadavatel zavazuje udělit souhlas a vznik zástavního práva umožnit. Bližší podmínky zástavního práva, stejně jako podmínky jeho výkonu, jsou upraveny Přímlouvou. Koncesionář je dále oprávněn ve prospěch Seniorního věřitele zřídit k Pozemkům zápis zákazu zcizení a zatížení a dále zápis poznámky o závazku nezajistit k Pozemkům uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo do katastru nemovitostí.“

Číslování stávajících odst. 7.3 a 7.4 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 7.4 a 7.5.

- 1.12. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 7.4 Smlouvy následujícího znění:

„Zadavatel se bez předchozího souhlasu Koncesionáře a Seniorního věřitele zavazuje nezřídit k Pozemkům žádné jiné zatížení právem třetí osoby než uvedené v této Smlouvě.“

Číslování stávajících odst. 7.4 a 7.5 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 7.5 a 7.6.

- 1.13. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 7.5 Smlouvy následujícího znění:

„Za zřízení zástavního práva dle odst. 7.3 této Smlouvy Zadavateli náleží odměna ve výši 0,017 % z hodnoty nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru měsíčně. Zadavatel bude odměnu fakturovat společně s Pachtovným, přičemž platební podmínky Pachtovného se na odměnu uplatní obdobně. Odměna Zadavateli náleží ode dne vzniku zástavního práva až do dne splacení Seniorního úvěru nebo do dne zániku zástavního práva. Koncesionář se zavazuje nejpozději do konce každého kalendářního měsíce Zadavateli předložit potvrzení Seniorního věřitele o hodnotě nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru. Výše odměny za fakturovaný měsíc se vždy vypočte z hodnoty uvedené v potvrzení Seniorního věřitele vystaveném ve fakturovaném měsíci. Nepředložil-li však Koncesionář potvrzení Seniorního věřitele vystavené ve fakturovaném měsíci, vypočte se výše odměny za fakturovaný měsíc z hodnoty uvedené v posledním předloženém potvrzení Seniorního věřitele.“

Číslování stávajících odst. 7.5 a 7.6 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 7.6 a 7.7.

- 1.14. Odst. 15.7 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Uvedením Stavby do provozu se rozumí úspěšné ukončení všech fází testování a zkušebního provozu technologií, podle Správcem stavby odsouhlasených postupů

pro zaregulování a uvedení do provozu, včetně prohlášení všech Poddodavatelů o plném zaregulování systémů, předložení měřících a regulačních protokolů všech technologických zařízení budovy ne starších třiceti (30) dnů ode dne Praktického dokončení Stavby. Termínu pro Uvedení Stavby do provozu budou předcházet společný zkušební provoz Koncesionáře a Zadavatele trvající minimálně patnáct (15) dní a modelující všechny modelové krizové situace technologických systémů za účasti zástupců obou smluvních stran, komplexní vyzkoušení a kolaudační souhlas dle § 235 Stavebního zákona. Postup Uvedení Stavby do provozu Koncesionářem zahrnující protokolární stvrzení Uvedení Stavby do provozu je popsán v Metodice projektového řízení dle Přílohy č. 5 této Smlouvy. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že termín Uvedení Stavby do provozu nemůže následovat dříve, než patnáct (15) dnů po dni Praktického dokončení Stavby. V případě, že klimatické podmínky neumožní plné vyzkoušení některé části Stavby, dohodnou smluvní strany náhradní termín pro vyzkoušení dotčené části Stavby. Takové nevyzkoušení části Stavby z důvodu klimatických podmínek nebude považováno za vadu bránící řádnému užívání Díla a není důvodem neuvedení Stavby do provozu a Uvedení Stavby do provozu nastane stejně, jako kdyby k takovému vyzkoušení části Stavby došlo. V případě, že dodatečná zkouška dotčené části Díla dopadne negativně, bude se jednat o záruční vadu.“

- 1.15. Odst. 25.1 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Žádné straně nevzniknou žádné nároky proti druhé straně z důvodu porušení závazků podle této Smlouvy druhou stranou, pokud bylo takové porušení způsobeno v důsledku Události vyšší moci, která brání této straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy. Ujednání čl. 24 se na Událost vyšší moci použijí obdobně, a to nestanoví-li tento článek výslovně jinak.“

- 1.16. Odst. 28.1 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Koncesionář je povinen na svůj náklad mít uzavřeno pojištění po dobu ode Dne účinnosti až do Dne ukončení, přičemž pojištění se musí vztahovat na všechny Pozemky a objekty, které jsou jejich součástí, a to i v případě, že bude uplatněn postup dle odst. 3.6 této Smlouvy. Detailní parametry povinného pojištění Koncesionáře jsou stanoveny Přílohou č. 13 této Smlouvy.“

- 1.17. Odst. 29.1.4 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„předá Zadavateli agendu související s uživateli a nenastane-li takový následek ze zákona, postoupí na Zadavatele relevantní smluvní vztahy, s čímž se Zadavatel zavazuje vyjádřit souhlas s výjimkou případů sjednaných mimořádně nevýhodných podmínek;“

- 1.18. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 30.3.9 Smlouvy následujícího znění:

„Koncesionář je v prodlení s úhradou dluhové služby Seniorního úvěru v kumulativní výši přesahující výši aktuální dluhové služby Seniorního úvěru za 3 měsíce (resp. výši dluhové služby Seniorního úvěru přepočítané na 3 měsíce v případě delšího intervalu pravidelných splátek), jehož bezprostředním následkem může být výkon zástavního práva dle odst. 7.3 této Smlouvy, o čemž byl Zadavatel Seniorním věřitelem informován postupem dle odst. 3.4 Přímé smlouvy.“

- 1.19. Odst. 31.4 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Způsob výpočtu Částky kompenzace v jednotlivých případech a době předčasného ukončení Smlouvy, složky Částky kompenzace a způsob úhrady stanoví Příloha č. 15 a Příloha č. 17 této Smlouvy.“

- 1.20. Do Smlouvy se vkládá nový odst. 32.15 Smlouvy následujícího znění:

„V případě, že Koncesionář poruší povinnost stanovenou v odst. 3.6.6 této Smlouvy tím, že použije Výnosy z prodeje Bytových jednotek k Výplatě ekvity před tím, než dojde k umoření alespoň 40 % hodnoty Seniorního úvěru, je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši částky, která byla takto použita v rozporu s odst. 3.6.6 této Smlouvy, nejvýše však do výše rozdílu mezi 40 % hodnoty Seniorního úvěru a částkou Seniorního úvěru skutečně umořenou ke dni porušení této povinnosti. V případě opakovaného porušení této povinnosti, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu opakovaně.“

Číslování stávajících odst. 32.15 až 32.19 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 32.16 až 32.20.

- 1.21. Odst. 39.9.1 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Koncesionář je oprávněn bez souhlasu Zadavatele zastavit a postoupit ve prospěch Seniorního věřitele své pohledávky vzniklé vůči Zadavateli na základě této Smlouvy (včetně veškerých takových pohledávek, které mají k okamžiku zřízení zástavního práva či postoupení teprve vzniknout);“

- 1.22. Odst. 39.11 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Koncesionář není oprávněn postoupit ani zastavit peněžité nároky vůči Zadavateli na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele s výjimkou postupu dle odst. 39.9.1 této Smlouvy a pohledávek, které budou více jak šedesát (60) dnů po splatnosti, upozornil-li Koncesionář Zadavatele na tuto možnost písemně a poskytl-li mu v takovém upozornění přiměřenou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než třicet (30) dnů.“

- 1.23. Odst. 1.1 Přílohy č. 13 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Koncesionář se zavazuje mít platnou a účinnou pojistnou smlouvu ohledně stavebně-montážního pojištění typu All risk, včetně rizik živelních hmotných škod na Objektu a na objektu, který je součástí nemovitosti ve smyslu přílohy č. 14 Koncesní smlouvy (společně dále jen „Komplex“), strojních rizik a rizika odcizení majetku s následujícími minimálními výšemi agregovaných ročních limitů pojistného plnění:

1.1.1 Požár – pojištění na plnou hodnotu Komplex, tedy celkové investiční náklady bez DPH;

1.1.2 Záplava – 5 % celkových investičních nákladů bez DPH;

1.1.3 Vítr, sníh – 5 % celkových investičních nákladů bez DPH;

1.1.4 Krádež, vandalismus – 1 % celkových investičních nákladů bez DPH;

1.1.5 Strojní rizika – 1 % celkových investičních nákladů bez DPH,

a to ode dne převzetí Staveniště Koncesionářem do dne Praktického dokončení Stavby. Stavebně-montážní pojištění majetku typu All risk je Koncesionář oprávněn též zajistit prostřednictvím Subdodavatele ve výstavbě.“

- 1.24. Odst. 4.1 Přílohy č. 13 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Koncesionář se dále zavazuje mít platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění majetku typu All risk, včetně rizik živelních hmotných škod na Komplexu a mobilii, strojních rizik a rizika odcizení majetku s následujícími minimálními výšemi agregovaných ročních limitů pojistného plnění:

4.1.1 Požár – pojištění na plnou hodnotu Komplex, tedy celkové investiční náklady bez DPH;

4.1.2 Záplava –10 % celkových investičních nákladů bez DPH;

4.1.3 Vítr, sníh –10 % celkových investičních nákladů bez DPH;

4.1.4 Krádež, vandalismus –2 % celkových investičních nákladů bez DPH;

4.1.5 Strojní rizika –2 % celkových investičních nákladů bez DPH; a to po celou Koncesní dobu.“

- 1.25. Odst. 6.1 Přílohy č. 13 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Seniorní věřitel bude uveden v pojistných smlouvách, s výjimkou pojištění odpovědnosti, profesní odpovědnosti a pojištění objektu, který je součástí nemovitosti ve smyslu přílohy č. 14 Koncesní smlouvy, jako oprávněná osoba a pojistné plnění bude ve prospěch Seniorního věřitele vinkulováno.“

- 1.26. Odst. 7.1 Přílohy č. 13 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Na pojistná plnění, která Seniorní věřitel získal vinkulací z pojistných smluv o škodách a souvisejících (případných) plnění, má nárok Koncesionář nebo Zadavatel, a to dle podmínek přílohy č. 15 Koncesní smlouvy.“

- 1.27. Odst. 4.4 Přílohy č. 14 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

*„Kupující není oprávněn zatěžovat Nemovitost, převádět vlastnictví k Nemovitosti jako k celku ani k její části třetím osobám či úplatně Nemovitost ani její část přenechat k užívání třetím osobám dříve, než dojde k Uvedení Stavby do provozu ve vztahu k Objektu vybudovanému na Nemovitosti ve smyslu odst. 3.6.4 Koncesní smlouvy ze dne 4. 9. 2023, která je výsledkem zadávacího řízení „Koncese PRIOR Praha 12“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2020-002509 zadavatele městská část Praha 12 (dále jen „**Koncesní smlouva**“), přičemž tento zákaz bude utvrzen věcným právem zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti zapsaným do katastru nemovitostí; smluvní strany si však výslovně potvrzují, že toto omezení se nevztahuje na (i) uzavírání smluv o smlouvě budoucí, kupních smluv či nájemních smluv k Nemovitosti nebo její části, za předpokladu, že převod vlastnického práva nebo počátek nájmu nastane až po Uvedení Stavby do provozu ve vztahu k Objektu dle Koncesní smlouvy, (ii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Seniorního věřitele za účelem zajištění závazků Kupujícího dle odst. 7.3 Koncesní smlouvy, nebo (iii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení ve prospěch úvěrujících bank budoucích kupujících bytových jednotek v Nemovitosti, a to výhradně za účelem zajištění hypotečních úvěrů těchto kupujících, (iv) zápis poznámky ve prospěch Seniorního věřitele a/nebo úvěrujících bank budoucích kupujících bytových jednotek v Nemovitosti o závazku nezajistit*

k Nemovitosti uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo do katastru nemovitostí, a (v) zřízení věcných břemen k této části Pozemků ve prospěch třetích osob k zajištění přístupu, inženýrských sítí, infrastruktury, služeb nebo jiných nezbytných práv souvisejících s provozem a užíváním Bytových jednotek.“

- 1.28. Do Přílohy č. 14 Smlouvy se vkládá nový odst. 4.5 Přílohy č. 14 Smlouvy následujícího znění:

„Po Uvedení stavby do provozu ve vztahu k Objektu dle Koncesní smlouvy se Kupující zavazuje prostředky získané úplatným převodem Nemovitosti využít na postupné umořování Seniorního úvěru, přičemž před tím, než dojde k umoření alespoň 40 % hodnoty Seniorního úvěru, není Kupující oprávněn tyto získané prostředky z úplatného převodu Nemovitosti využít k Výplatě ekvity ve smyslu odst. 1.1.55 Koncesní smlouvy. Prodávající si k tomuto účelu může od Kupujícího vyžádat podklady a Kupující je povinen tyto podklady Prodávajícímu poskytnout.“

- 1.29. Odst. 5.2 Přílohy č. 14 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Smluvní strany si dále sjednávají výhradu zpětné koupě Nemovitosti za následujících podmínek:

5.2.1 V případě nesplnění povinnosti Koncesionáře zahájit provoz Objektu vybudovaného na pozemku tvořícím Nemovitost, čímž se rozumí analogicky splnění podmínek Uvedení Stavby do provozu pro ostatní objekty, ani do 4 let od uzavření této Smlouvy, v souladu s podmínkami odst. 3.6.4 Koncesní smlouvy; nebo

5.2.2 V případě porušení povinnosti Kupujícího dle odst. 4.4 této Smlouvy, přičemž okamžikem porušení této povinnosti je podání návrhu na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu příslušného věcného práva do katastru nemovitostí nebo účinnost úplatné smlouvy o přenechání Nemovitosti či její části do užívání třetí osobě; nebo

5.2.3 V případě Předčasného skončení dle čl. 30 Koncesní smlouvy před Uvedením Stavby do provozu ve vztahu k Objektu dle Koncesní smlouvy.“

- 1.30. Odst. 5.3 Přílohy č. 14 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Prodávající je oprávněn uplatnit právo zpětné koupě písemnou výzvou, a to do 6 měsíců ode dne porušení povinnosti podle odst. 5.2.1 nebo 5.2.2 Kupujícím, resp. do 6 měsíců ode dne Předčasného skončení před Uvedením Stavby do provozu podle odst. 5.2.3, jinak právo zpětné koupě zaniká. Právo zpětné koupě Prodávajícího bude zřízeno jako věcné právo a bude zapsáno do katastru nemovitostí.“

- 1.31. Do Přílohy č. 14 Smlouvy se vkládá nový odst. 5.5 Přílohy č. 14 Smlouvy následujícího znění:

„Kupující se k zajištění toho, aby Prodávající ve smyslu odst. 5.4 této Smlouvy mohl s Nemovitostí dále v plném rozsahu disponovat, zejména zavazuje zajistit výmaz všech zástavních práv a zápisů zákazu zcizení a zatížení, vč. souvisejících poznámek o závazku nezajistit k Nemovitosti uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo, zřízených ve prospěch úvěrujících bank budoucích kupujících bytových jednotek v Nemovitosti dle odst. 4.4 bodů (iii) a (iv) této Smlouvy. Nesplní-li Kupující tento závazek, sníží se kupní cena dle odst. 5.4 této Smlouvy o hodnotu zajištěné výše pohledávek zjištěné z listu vlastnictví.“

Číslování stávajících odst. 5.5 až 5.11 Přílohy č. 14 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 5.6 až 5.12.

- 1.32. Odst. 5.6 Přílohy č. 14 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
- „Tyto právní úkony jsou smluvní strany povinny učinit neprodleně, nejpozději však do 30 kalendářních dnů:*
- 5.6.1 po dni, kdy jim bude doručeno zamítavé rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu týkající se povolení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy v případě dle odst. 5.1 této Smlouvy;*
- 5.6.2 ode dne uplatnění výhrady zpětné koupě v případě dle odst. 5.2.1 této Smlouvy;*
- 5.6.3 ode dne uplatnění výhrady zpětné koupě v případě dle odst. 5.2.2 této Smlouvy;*
- 5.6.4 ode dne uplatnění výhrady zpětné koupě v případě dle odst. 5.2.3 této Smlouvy.“*
- 1.33. Odst. 5.9 Přílohy č. 14 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
- „V případě dle odst. 5.2.1 této Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu kupní cenu, případně sníženou (i) dle odst. 5.5 této Smlouvy a (ii) o smluvní pokutu vyplývající z ujednání odst. 5.7 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni dle odst. 5.5.2 této Smlouvy.“*
- 1.34. Odst. 5.10 Přílohy č. 14 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
- „V případě dle odst. 5.2.2 této Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu kupní cenu, případně sníženou (i) dle odst. 5.5 této Smlouvy a (ii) o smluvní pokutu vyplývající z ujednání odst. 5.7 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni dle odst. 5.5.3 této Smlouvy.“*
- 1.35. Do Přílohy č. 14 Smlouvy se vkládá nový odst. 5.11 Přílohy č. 14 Smlouvy následujícího znění:
- „V případě dle odst. 5.2.3 této Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu kupní cenu, případně sníženou (i) dle odst. 5.5 této Smlouvy a (ii) o smluvní pokutu vyplývající z ujednání odst. 5.7 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni dle odst. 5.5.4 této Smlouvy. Vedle kupní ceny Prodávající v případě, že již na Nemovitosti došlo alespoň k částečné výstavbě bytových jednotek, uhradí Kupujícímu.“*
- 5.11.1 v případě předčasného ukončení pro Selhání Zadavatele nebo v případě Jednostranného skončení Zadavatelem znaleckým posudkem vypracovaným na náklady Kupujícího určenou hodnotou výnosů z prodeje těchto bytových jednotek v dokončeném stavu poníženou o prokazatelné náklady na jejich dokončení a další nutné náklady k dosažení předmětného výnosu z prodeje;*
- 5.11.2 v případě předčasného ukončení pro Selhání Koncesionáře nebo pro Událost vyšší moci znaleckým posudkem vypracovaným na náklady Kupujícího určenou obvyklou cenu již realizovaných činností projektování, inženýringu a stavby, s ohledem na skutečný stav bytových jednotek v době uplatnění práva zpětné koupě a s ohledem na vhodnost dodávek k účelu dle této Smlouvy a Koncesní smlouvy poníženou o případné náklady na odstranění případného vadného plnění*

a nároky na veškeré smluvní pokuty a škody, na které Prodávajícímu vznikl vůči Kupujícímu nárok, a to v rozsahu, ve kterém nároky na smluvní pokuty a škody doposud trvají.“

Číslování stávajících odst. 5.11 a 5.12 Přílohy č. 14 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o odst. 5.12 a 5.13.

- 1.36. Odst. 2.2.6.5 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„výši platebního závazku Koncesionáře vůči Zadavateli, o kterém má Zadavatel důvodně za to, že jeho splatnost nastane v průběhu příslušné Oznamovací lhůty (včetně jakékoliv Lhůty na nápravu dle odst. 4.3.7 této Smlouvy), a to v rozsahu, v jakém o nich má Zadavatel povědomí (pravidelné měsíční Pachtovné);“
- 1.37. Odst. 2.2.10 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„oznámení o tom, že Zadavatelem byl v souladu s Koncesní smlouvou učiněn úkon, v jehož důsledku má dojít ke zrušení Koncesní smlouvy odstoupením nebo jinému předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, včetně uvedení důvodu vedoucího k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy a předpokládaného termínu předčasného skončení Koncesní smlouvy;“
- 1.38. Do Přílohy č. 15 Smlouvy se vkládá nový odst. 2.2.11 Přílohy č. 15 Smlouvy následujícího znění:
„o úmyslu uspokojení či neuspokojení Seniorního věřitele dle odst. 3.5 této Smlouvy, jehož bezprostředním následkem může být výkon zástavního práva dle čl. 3 této Smlouvy.“
- 1.39. Odst. 2.5.3 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„o jakékoli změně úvěrové smlouvy vztahující se zejména ke způsobu financování Projektu, jakož i o ukončení úvěrové smlouvy z jakéhokoli důvodu, včetně důsledků takové skutečnosti pro Zadavatele;“
- 1.40. Do Přílohy č. 15 Smlouvy se vkládá nový odst. 2.5.4 Přílohy č. 15 Smlouvy následujícího znění:
„o prodlení Koncesionáře s úhradou splátek Seniorního úvěru, jehož bezprostředním následkem může být výkon zástavního práva dle čl. 3 této Smlouvy;“
- 1.41. Do Přílohy č. 15 Smlouvy se vkládá nový odst. 2.5.5 Přílohy č. 15 Smlouvy následujícího znění:
„o průběhu výkonu zástavního práva dle odst. 3.8 této Smlouvy.“
- 1.42. Do Přílohy č. 15 Smlouvy se vkládá nový čl. 3 Přílohy č. 15 Smlouvy následujícího znění:

„ZÁSTAVNÍ PRÁVO“

3.1 Zadavatel se v souladu s odst. 7.3 Koncesní smlouvy zavazuje udělit souhlas se vznikem zástavního práva k Pozemkům ve prospěch Seniorního věřitele k zajištění pohledávek ze Seniorního úvěru (dále jen „**Zástavní právo**“).

3.2 Vznik Zástavního práva se Zadavatel v souladu s odst. 6.9 Koncesní smlouvy zavazuje umožnit. Za tímto účelem se Zadavatel zavazuje poskytnout Koncesionáři a Seniornímu věřiteli veškerou součinnost, kterou od něj lze rozumně požadovat.

3.3 *Není-li v Koncesní smlouvě ujednáno jinak, Zadavatel a Koncesionář se zavazují bez předchozího souhlasu Seniorního věřitele nezřídít k Pozemkům další zástavní práva či jiná věcná práva, která by zhoršila hodnotu nebo pořadí Zástavního práva Seniorního věřitele. Pro vyloučení veškerých pochybností strany deklarují, že závazek dle předchozí věty se nevztahuje na zatížení části Pozemků dle odst. 3.6.7 Koncesní smlouvy.*

3.4 *Seniorní věřitel se zavazuje Zadavatele informovat o každém prodlení Koncesionáře s úhradou splátek Seniorního úvěru. Seniorní věřitel může k výkonu Zástavního práva přistoupit pouze v případě prodlení s úhradou dluhové služby Seniorního úvěru v kumulativní výši přesahující výši aktuální dluhové služby Seniorního úvěru za 3 měsíce (resp. výši dluhové služby Seniorního úvěru přepočítané na 3 měsíce v případě delšího intervalu pravidelných splátek). V případě, že k prodlení dle předchozí věty dojde a Seniorní věřitel pojme úmysl přistoupit k výkonu Zástavního práva, informuje Seniorní věřitel Zadavatele o (i) záměru přistoupit k výkonu Zástavního práva, (ii) výši nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství a současně (iii) poskytne Zadavateli lhůtu v délce minimálně 12 měsíců, ve které nezapočne s výkonem Zástavního práva.*

3.5 *Zadavatel nejpozději ve lhůtě dle odst. 3.4 této Smlouvy Seniornímu věřiteli závazně sdělí, zda:*

3.5.1 *v důsledku Selhání Koncesionáře ukončí Koncesní smlouvu podle odst. 30.4 Koncesní smlouvy, přičemž v takovém případě Zadavatel za Koncesionáře prostřednictvím Částky kompenzace uhradí nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, a to buď jednorázově ve lhůtě dle odst. 3.4 této Smlouvy, nebo ve splátkách ve výši a lhůtě přiměřené výši nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru a jeho běžného příslušenství; nepostačí-li Částka kompenzace k úhradě celého nesplaceného Seniorního úvěru a jeho běžného příslušenství, sdělí Zadavatel Seniornímu věřiteli, zda zbylou část:*

3.5.1.1 *doplatí z vlastních prostředků společně s Částkou kompenzace,*

3.5.1.2 *nedoplatí z vlastních prostředků a Seniorní věřitel se ve vztahu ke zbylé části má uspokojit výkonem Zástavního práva; 3.5.2 Seniorního věřitele uspokojí namísto Koncesionáře převzetím jeho dluhu, k čemuž se Seniorní věřitel zavazuje dát souhlas a umožnit Zadavateli splacení převzatého dluhu ve splátkách ve výši a lhůtě přiměřené výši nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru a jeho běžného příslušenství;*

3.5.3 *Seniorního věřitele žádným z postupů uvedených výše neuspokojí.*

3.6 *Zadavatel se v průběhu běhu lhůty dle odst. 3.4, resp. 3.5 této Smlouvy zavazuje průběžně Seniorního věřitele informovat o krocích a průběhu procesů směřujících k uspokojení Seniorního věřitele podle odst. 3.5 této Smlouvy.*

3.7 *Smluvní strany si výslovně potvrzují, že lhůta dle odst. 3.4 této Smlouvy je stanovena jako maximální (nejzazší) lhůta pro sdělení stanoviska dle odst. 3.5 této Smlouvy a nezakládá oprávnění Zadavateli s přijetím stanoviska ani jednotlivými nutnými kroky před jeho přijetím jakkoli otálet, oddalovat je nebo je bez objektivního důvodu prodlužovat.*

3.8 *Seniorní věřitel bere na vědomí, že před přijetím závazného stanoviska dle odst. 3.5 této Smlouvy je Zadavatel povinen provést a vyhodnotit kroky nezbytné k vypořádání Částky kompenzace v souladu s Koncesní smlouvou (zejména její Přílohy č. 17), přičemž tyto kroky mohou v závislosti na zvoleném postupu zahrnovat zejména:*

3.8.1 *vyhlášení nové veřejné zakázky na Projekt, nebo*

3.8.2 *jmenování Experta a vyčkání na jeho zpracování příslušného odborného posudku k výpočtu Částky kompenzace, nebo*

3.8.3 *výpočet Částky kompenzace dle metodiky stanovené v Příloze č. 17 Koncesní smlouvy, zejména v případě jednostranného skončení projektu Zadavatelem, Selhání Zadavatele nebo Události vyšší moci;*

přičemž jednotlivé předpokládané nutné kroky u každé z těchto variant, včetně jejich orientačního časového rozsahu, jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy.

3.9 *Seniorní věřitel se v případě sdělení dle odst. 3.5.1 této Smlouvy o úhradě ve splátkách a v případě sdělení dle odst. 3.5.2 této Smlouvy zavazuje, že Zástavní právo v přiměřené lhůtě ke splacení nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru nevykoná. V případě sdělení dle odst. 3.5.3 této Smlouvy může Seniorní věřitel přistoupit k výkonu Zástavního práva i před uplynutím lhůty dle odst. 3.4 této Smlouvy.*

3.10 *Smluvní strany se zavazují podmínky výkonu Zástavního práva ujednat tak, že Zadavatel bude mít možnost před zpeněžením zástavy Seniorního věřitele uspokojit shodnou částkou, jakou by Seniorní věřitel obdržel akceptací vítězné nabídky dle sjednaného způsobu výkonu Zástavního práva. Využije-li Zadavatel této možnosti, Zástavní právo zanikne.*

3.11 *Seniorní věřitel se zavazuje Zadavatele o průběhu výkonu Zástavního práva informovat. Seniorní věřitel Zadavatele zejména informuje o zvoleném způsobu výkonu Zástavního práva a o výši vítězné nabídky za účelem umožnění Zadavateli postupovat dle odst. 3.10 této Smlouvy.*

3.12 *Seniorní věřitel se zavazuje zajistit, aby podmínky výkonu Zástavního práva ujednané v tomto čl. 3 Smlouvy platily i vůči všem osobám, které se v budoucnu dostanou do pozice zástavního věřitele. Případné postoupení smlouvy o Seniorním úvěru Seniorním věřitelem na nového věřitele není možné bez současného postoupení této Smlouvy, jinak je takovéto postoupení neplatné od počátku.*

3.13 *Seniorní věřitel se Koncesionáři a Zadavateli za účelem výpočtu odměny Zadavatele dle odst. 7.5 Koncesní smlouvy zavazuje vystavovat měsíční potvrzení o hodnotě nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru.*

3.14 *Koncesionář a Seniorní věřitel se zavazují Zadavateli poskytnout veškerou součinnost, kterou od nich lze rozumně požadovat v souvislosti se zánikem Zástavního práva.*

3.15 *V případě postupu dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy:*

3.15.1 *smluvní strany zřídí Zástavní právo před postupem dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy k Pozemkům jako celku, přičemž následným postupem dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy vznikne v důsledku dělení Pozemků zástavní právo zatěžující určenou část Pozemků ve smyslu odst. 3.6 Koncesní smlouvy; nebo*

3.15.2 smluvní strany po postupu dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy zřídí vedle Zástavního práva k Pozemkům i zástavní právo zatěžující určenou část Pozemků ve smyslu odst. 3.6 Koncesní smlouvy;

(zástavní právo dle odst. 3.13.1 a 3.13.2 výše dále jen „**Malé zástavní právo**“). Seniorní věřitel se v takovém případě zavazuje, že k výkonu Zástavního práva přistoupí až pokud by jeho uspokojení výkonem Malého zástavního práva nebylo dostatečné. Zadavatel souhlasí s tím, že Koncesionář a Seniorní věřitel si mohou sjednat okamžik zániku takového Malého zástavního práva, přičemž Malé zástavní právo nezanikne dříve, než k okamžiku zápisu rozestavěných Bytových jednotek do katastru nemovitostí, a to v rozsahu odpovídajícím takto zapsaným jednotkám; k zániku Malého zástavního práva může docházet i postupně, pokud by nedošlo k zápisu všech Bytových jednotek ve stejný okamžik.

3.16 Smluvní strany se zavazují všechny podmínky pro výkon Zástavního práva a Malého zástavního práva sjednané v této Smlouvě převzít do zástavní smlouvy či smluv, ke kterým tuto Smlouvy přiloží jako jejich přílohu.“

Číslování stávajících čl. 3 až 5 Přílohy č. 15 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o čl. 4 až 6.

- 1.43. Odst. 4.2.3 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„Oznamovací lhůta skočí, jakmile a pokud se Zadavatel, Věřitel a Koncesionář dohodnou na Plánu nápravy (odst. 4.3);“
- 1.44. Odst. 4.2.5 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„V případě, že se vyskytne Spor (odst. 4.4), který se postoupí Expertovi na rozhodnutí, a Spor je takto postoupený před skončením Oznamovací lhůty, lhůta se prodlužuje do dne připadajícího na dvacátý (20.) den po vydání rozhodnutí Experta v souvislosti s daným Sporem.“
- 1.45. Odst. 4.3.3.2 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
„sumy, které se stanou splatné v průběhu Oznamovací lhůty (včetně jakékoliv Lhůty na nápravu definované v odst. 4.3.7);“
- 1.46. Odst. 4.3.7 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
*„trvání **Lhůty na nápravu**, která znamená období začínající dnem odsouhlasení Plánu nápravy anebo stanovení Plánu nápravy Expertem v souladu odst. 4.5 a končícím dřívejším z následujících dní:*
4.3.7.1 v den realizace Plánu nápravy v souladu s jeho podmínkami, nebo
4.3.7.2 v den výskytu podstatného neplnění Plánu nápravy dohodnutého v souladu odst. 4.3 anebo stanoveného Expertem podle odst. 4.5.
4.3.7.3 Lhůta na nápravu skončí, když se Zadavatel a Věřitel dohodnou, že Plán nápravy není možné úspěšně realizovat v souladu s jeho podmínkami.“
- 1.47. Odst. 4.4 Přílohy č. 15 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:
*„Pokud se Zadavatel, Věřitel a Koncesionář nejsou schopni dohodnout na přijatelném Plánu nápravy, může Zadavatel nebo Věřitel předložit spor vyplývající z tvorby Plánu nápravy (dále jen „**Spor**“) Expertovi v souladu s odst. 4.5.“*

- 1.48. Do Přílohy č. 15 Smlouvy se vkládá nový čl. 5 Přílohy č. 15 Smlouvy následujícího znění:

„NAKLÁDÁNÍ S POJISTNÝM PLNĚNÍM

5.1 Koncesionář je povinen být pojištěn v souladu s Přílohou č. 13 Koncesní smlouvy, přičemž pojistné plnění je Koncesionář v souladu s čl. 6 Přílohy č. 13 Koncesní smlouvy povinen vinkulovat ve prospěch Seniorního věřitele.

5.2 Seniorní věřitel není oprávněn vinkulované pojistné plnění použít na umoření Seniorního úvěru, ani jej započíst vůči jakýmkoliv pohledávkám za Koncesionářem, vyjma postupu dle odst. 5.4.1 této Smlouvy. S vinkulovaným pojistným plněním je Seniorní věřitel oprávněn nakládat výlučně způsobem stanoveným v odst. 5.3 a 5.4 této Smlouvy.

5.3 V případě, že Seniorní věřitel získá vinkulované pojistné plnění a nedojde k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, pak:

5.3.1 Seniorní věřitel pojistné plnění použije na obnovení zástavní hodnoty, a to tak, že je vyplatí Koncesionáři za účelem financování obnovovacích prací, k nimž se získané pojistné plnění váže.

5.3.2 Zůstane-li po dokončení obnovovacích prací dle odst. 5.3.1 této Smlouvy přebytek pojistného plnění, vyplatí jej Seniorní věřitel Koncesionáři.

5.4 V případě, že Seniorní věřitel získá vinkulované pojistné plnění a dojde k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, pak:

5.4.1 Seniorní věřitel po určení konečné výše Částky kompenzace dle Přílohy č. 17 Koncesní smlouvy pojistným plněním vč. přirostlých úroků umožní nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, a to maximálně do výše Částky kompenzace, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace.

5.4.2 Zůstane-li po umoření nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru dle odst. 5.4.1 této Smlouvy přebytek pojistného plnění, vyplatí jej Seniorní věřitel Zadavateli.

5.5 V případě porušení povinnosti Seniorního věřitele dle odst. 5.2 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Seniorním věřiteli požadovat smluvní pokutu ve výši částky, která byla použita v rozporu s odst. 5.2 této Smlouvy.“

Číslování stávajících čl. 5 a 6 Přílohy č. 15 Smlouvy se vzhledem k nově vloženému odst. posouvá tak, že se nově jedná o čl. 6 a 7.

- 1.49. Do Přílohy č. 15 Smlouvy se vkládá nová Příloha č. 1 následujícího znění:

„Orientační tabulka postupu zadavatele k výpočtu Částky kompenzace

Důvod předčasného ukončení / Částka kompenzace (ČK)	Selhání Koncesionáře				Selhání / dobrovolné ukončení Zadavatelem a Vyšší moc	
Způsob zjištění ČK	Nová soutěž		Odborný odhad		Výpočet dle metodiky přílohy Kompenzace KS	
ČK vypracuje	Zadavatel na základě výsledků soutěže		Jmenovaný Expert dle principů přílohy KS		Do 3 m	Koncesionář dle principů přílohy KS
Termín vypracování	n. a., pouze celk. termín na soutěž = do 6 měsíců	6m	do 60 dnů od svého ustanovení		2m	do 30 dnů ode Dne předčasného skončení
Akceptace ČK	n. a.		n. a.		Zadavatelem	
Termín akceptace	n. a.		n. a.		do 45 dnů ode dne, kdy návrh obdržel	1,5m
Postup při akceptaci ČK	n. a.		n. a.		Úhrada ČK do 60 dnů	
Postup při neakceptaci ČK	n. a.		n. a.		Odborný posudek Experta	
Úhrada ČK	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách		2m	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Dle posudku Expertu do 30 dnů
Spor ohledně výše ČK	Expert, nebo soud, avšak Zadavatel bude oprávněn uzavřít Novou smlouvu		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem	
			8m		7m	4,5 - 8,5m

Pozn.: V příloze 17 Kompenzace termíny stanoveny přesně, v tomto přehledu pro zjednodušení 1 měsíc = 30 dní. Tento přehled představuje pouze orientační schéma, v případě rozporu tohoto přehledu s textem přílohy 17 Kompenzace má přednost text přílohy 17 Kompenzace.

* Termíny zde odpovídají variantě Odborného odhadu Expertem – jmenování Expertu do 3 m a vypracování ČK do 2 m.“

- 1.50. Úvodních 5 odstavců Přílohy č. 17 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

„Pokud bude Smlouva předčasně ukončena z důvodů stanovených ve Smlouvě, bude Koncesionáři vyplacena Částka kompenzace podle této přílohy.

V případě existence Seniorního věřitele smluvní strany sjednávají, že platebním místem Částky kompenzace je vždy účet sdělený Seniorním věřitelem sloužící k úhradě Seniorního úvěru, na který Zadavatel uhradí Částku kompenzace až do výše nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace. Účet Koncesionáře je platebním místem pouze pro tu část Částky kompenzace, která nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství převyšuje.“

- 1.51. Pod-čl. 1.1 Přílohy č. 17 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

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

- *Cílem opětovného vyhlášení veřejné zakázky bude stanovit a Koncesionáři v důsledku Procesu veřejné zakázky zaplatit upravenou nejvyšší cenu nabídky jako Částku kompenzace.*

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

však ze samotného skončení) a který ještě nebyl zohledněný při stanovování Částky kompenzace.

- Zadavatel se může rozhodnout kdykoli před přijetím nabídek uplatnit postup stanovení tržní hodnoty Projektu odborným odhadem podle kapitoly 1.2. zasláním oznámení Koncesionáři.
- V případě, že Zadavatel dostal nabídky od účastníků v rámci Procesu veřejné zakázky a vyhodnotil vítěznou nabídku, ale rozhodne se, že Proces veřejné zakázky nedokončí, oznámí toto svoje rozhodnutí Koncesionáři a zaplatí mu částku rovnající se Částce kompenzace vypočtené z vítězné nabídky dle ustanovení této kapitoly.“

1.52. Pod-čl. 1.2 Přílohy č. 17 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

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

- veškeré částky předpokladů budou stanoveny v nominálních hodnotách v běžných cenách a budou zohledňovat změny v důsledku indexace související s předpokládanou inflací mezi dnem stanovení těchto částek a předpokládaným dnem jejich splatnosti podle Smlouvy;
- hypotetické budoucí výnosy a příjmy a náklady a výdaje Koncesionáře spojené s plněním Smlouvy budou stanoveny s ohledem na všechny okolnosti jako odhad vycházející mimo jiné z historického vývoje plnění Smlouvy a celkových nákladů;
- celková částka všech předpokládaných budoucích výnosů, které vzniknou do Dne uplynutí, jako kdyby nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy, bude stanovena a diskontována ke Dni předčasného skončení diskontní sazbou ČNB platnou v Den předčasného skončení;
- celková částka všech předpokládaných budoucích výdajů Zadavatele, které vzniknou do Dne uplynutí, jako kdyby nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy, bude stanovena a diskontována diskontní sazbou platnou ČNB v Den předčasného skončení a odečtena od plateb stanovených podle předchozího bodu; tyto náklady budou zahrnovat (přičemž každá z částek bude započítána pouze jednou):
 - výdaje na odstranění vad a drobných závad,
 - náklady na nápravu potřebné pro uvedení Projektu do standardu požadovaného Smlouvou, tedy včetně nákladů na dokončení Stavby Objektu, opravy Objektu, financování a náklady na splnění požadavků na stav a minimální životnost jednotlivých částí konstrukce Objektu při jeho vrácení dle přílohy č. 18 Smlouvy, které nevznikly v souvislosti s pojistnou událostí;
- Koncesionář nemá nárok na náhradu škody, zejména ušlého, resp. nerealizovaného, zisku. Do Částky kompenzace v tomto případě nebudou zahrnuty:

- *odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit v důsledku ukončení této Smlouvy svým pracovníkům;*
- *náklady na ukončení smluv s poddodavateli;*
- *ztráty Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy;*
- *částka odrážející předpokládaný zisk, který by Koncesionář získal v případě, že by nedošlo k předčasnému skončení Smlouvy.*

*V případě předčasného skončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře **před Uvedením Stavby do provozu** bude Částka kompenzace vypočtena takto: odborným posudkem bude vyčíslena cena obvyklá již realizovaných činností Projektování, Inženýringu a Stavby Objektu s ohledem na vhodnost dodávek k účelu plánované realizace Smlouvy. Tato částka bude následně ponížena:*

- *o náklady na odstranění případného vadného plnění,*
- *o náklady Zadavatele marně vynaložené na přípravu projektu a Smlouvy a*
- *o nároky na veškeré smluvní pokuty a škody, na které Zadavateli vznikl vůči Koncesionáři nárok, a to v rozsahu, ve kterém nároky na smluvní pokuty a škody doposud trvají.*

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

Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, pak jestliže:

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

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

1.53. Čl. 2 Přílohy č. 17 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

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

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

- splacení cizích vložených prostředků (Seniorního úvěru i ostatních úvěrů a půjček) včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou; plus
- vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře; plus
- odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- výdaje na ukončení smluv se poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- spravedlivě oceněné jednorázové ztráty Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy;
- částka odrážející předpokládaný zisk, který by Koncesionář získal v případě, že by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy a Smlouva by byla ukončena ke Dni uplynutí;

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

- hotovosti a všechny zůstatky bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění) vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;
- souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře k Zadavateli po odečtení souhrnu všech pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem“

1.54. Čl. 3 Přílohy č. 17 Smlouvy se v plném rozsahu nahrazuje následujícím:

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

V takovém případě se Koncesionáři kompenzují:

- splátky Seniorního úvěru i ostatních úvěrů i půjček, včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou;
- vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře;
- odstupné a/nebo další náhrady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů);

- náklady na ukončení smluv se poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů).

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

- hotovosti a všechny zůstatky bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění) vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;
- souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře k Zadavateli po odečtení souhrnu všech pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem“

- 1.55. Do Přílohy č. 17 Smlouvy se vkládá nový pod-čl. 4.4 Přílohy č. 17 Smlouvy následujícího znění:

„Postup zohlednění částky pojistného plnění při vzájemném vypořádání Zadavatele, Koncesionáře a Seniorního věřitele

V případě, že Seniorní věřitel získá vinkulované pojistné plnění a dojde k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, pro vzájemné vypořádání v jakékoliv fázi projektu platí, že **částky pojistného plnění vinkulované ve prospěch Seniorního věřitele** (pokud před dnem předčasného skončení Koncesionář neprovedl či nezajistil provedení obnovovacích prací, k nimž se vyplacené pojistné plnění váže) **budou odečteny od Částky kompenzace.**

Seniorní věřitel v souladu s čl. 5.4. Přílohy č. 15 Koncesní smlouvy po určení konečné výše Částky kompenzace dle této Přílohy pojistným plněním vč. přirostlých úroků umožní nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, a to maximálně do výše Částky kompenzace, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace. Zůstane-li po umocnění nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru dle předchozí věty přebytek pojistného plnění, vyplatí jej Seniorní věřitel Zadavateli.“

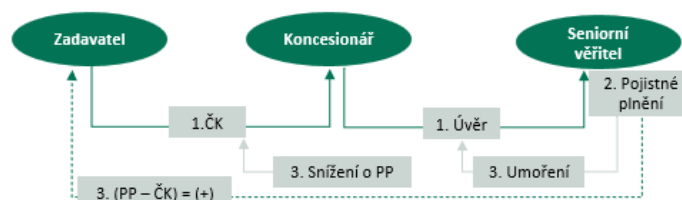
- 1.56. Do Přílohy č. 17 Smlouvy se vkládá nový čl. 7 Přílohy č. 17 Smlouvy následujícího znění:

„PŘEHLEDOVÁ TABULKA A SCHÉMA PROCESU REALIZACE KOMPENZACÍ

Důvod předčasného ukončení / Částka kompenzace (ČK)	Selhání Koncesionáře				Selhání / dobrovolné ukončení Zadavatelem a Vyšší moc	
Způsob zjištění ČK	Nová soutěž		Odborný odhad		Výpočet dle metodiky přílohy Kompenzace KS	
ČK vypracuje	Zadavatel na základě výsledků soutěže		Jmenovaný Expert dle principů přílohy KS	Do 3 m	Koncesionář dle principů přílohy KS	
Termín vypracování	n. a., pouze celk. termín na soutěž = do 6 měsíců	6m	do 60 dnů od svého ustanovení	2m	do 30 dnů ode Dne předčasného skončení	1m
Akceptace ČK	n. a.		n. a.		Zadavatelem	
Termín akceptace	n. a.		n. a.		do 45 dnů ode dne, kdy návrh obdržel	1,5m
Postup při akceptaci ČK	n. a.		n. a.		Úhrada ČK do 60 dnů	2m
Postup při neakceptaci ČK	n. a.		n. a.		Odborný posudek Expertů	do 5 m*
Úhrada ČK	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Dle posudku Expertů do 30 dnů	1
Spor ohledně výše ČK	Expert, nebo soud, avšak Zadavatel bude oprávněn uzavřít Novou smlouvu		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem	
		8m		7m		4,5 - 8,5m

Pozn.: V tomto přehledu pro zjednodušení 1 měsíc = 30 dní, v textu této přílohy termíny stanoveny přesně. Tento přehled představuje pouze orientační schéma, v případě rozporu tohoto přehledu s textem této přílohy má přednost text této přílohy.

* Termíny zde odpovídají variantě Odborného odhadu Expertem – jmenování Experta do 3 m a vypracování ČK do 2 m.



1. Při předčasném skončení Zadavatel hradí Koncesionáři Částku kompenzace (ČK), z níž se splácí Seniorní úvěr Seniornímu věřiteli.
2. Pojistné plnění (PP) je vinkulováno ve prospěch Seniorního věřitele (příloha č.13 KS).
3. Při předčasném skončení, kdy vznikne PP (nepoužité na obnovu), vypořádání proběhne tak, že se Částka kompenzace poníží o pojistné plnění, přičemž pojistným plněním si Seniorní věřitel umoří nesplacený zůstatek Seniorního úvěru, a to maximálně do výše Částky kompenzace, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace a Koncesionář svou povinnost splatit příslušnou část Seniorního úvěru. Zbýde-li po započtení PP vůči ČK přebytek, vyplatí jej Seniorní věřitel Zadavateli.

Situace	ČK ve vztahu k PP	Vztah k úvěru	Dopad	Zástava
1. Nový koncesionář	ČK = daná soutěží		ČK hradí Nový koncesionář Zadavateli a ten Koncesionáři, nebo rovnou sám splácí úvěr	Pokud je ČK < 0 anebo nestačí na úhradu úvěru, pak Zadavatel doplácí/splácí bance, jinak se uplatní zástavní právo
2. Není nový koncesionář	ČK = vypočtená		ČK hradí Zadavatel Koncesionáři, který splácí úvěr	
3. Vznikne-li PP	ČK > PP = (+)	(+) > úvěr	ČK po odečtení PP pokryje úvěr	
4. Vznikne-li PP	ČK > PP = (+)	(+) < úvěr	ČK po odečtení PP zcela nepokryje úvěr	
5. Vznikne-li PP	ČK < PP = (-)	(-) < úvěr	PP bude započteno vůči ČK a částku PP převyšující ČK vyplatí Seniorní věřitel Zadavateli	

Pozn.: Tento přehled představuje pouze orientační schéma, v případě rozporu tohoto přehledu s textem této přílohy a Koncesní smlouvy má přednost text této přílohy a Koncesní smlouvy.“

- 1.57. Ostatní ustanovení Smlouvy vč. jejích příloh výslovně neměněných tímto Dodatkem zůstávají beze změn.

2. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 2.1. Tento Dodatek nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.2. Tento Dodatek se uzavírá v elektronické podobě.
- 2.3. Tento Dodatek byl schválen Zastupitelstvem městské části Praha 12 usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO] nadpoloviční většinou hlasů členů Zastupitelstva.

**Smluvní strany prohlašují, že si tento Dodatek přečetly, že s jeho obsahem souhlasí
a na důkaz toho k němu připojují svoje podpisy.**

Zadavatel

Koncesionář

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA

starosta

.....
Ing. Radek Mrázek, MBA

jednatel

Příloha č. 13

Pojištění

1. STAVEBNĚ-MONTÁŽNÍ POJIŠTĚNÍ MAJETKU - ALL RISK

1.1 Koncesionář se zavazuje mít platnou a účinnou pojistnou smlouvu ohledně stavebně-montážního pojištění typu All risk, včetně rizik živelních hmotných škod na Objektu a na objektu, který je součástí nemovitosti ve smyslu přílohy č. 14 Koncesní smlouvy (společně dále jen „**Komplex**“), strojních rizik a rizika odcizení majetku s následujícími minimálními výšemi agregovaných ročních limitů pojistného plnění:

- Požár – pojištění na plnou hodnotu Komplex, tedy celkové investiční náklady bez DPH;
- Záplava – 5 % celkových investičních nákladů bez DPH;
- Vítr, sních – 5 % celkových investičních nákladů bez DPH;
- Krádež, vandalismus – 1 % celkových investičních nákladů bez DPH;
- Strojní rizika – 1 % celkových investičních nákladů bez DPH,

a to ode dne převzetí Staveniště Koncesionářem do dne Praktického dokončení Stavby. Stavebně-montážní pojištění majetku typu All risk je Koncesionář oprávněn též zajistit prostřednictvím Subdodavatele ve výstavbě.

2. POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI

2.1 Koncesionář se zavazuje mít platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Koncesionářem při plnění Smlouvy vůči třetím osobám či Zadavateli v minimální výši agregovaného ročního pojistného plnění ve výši 100.000.000,- Kč, a to po celou dobu trvání Smlouvy. Toto pojištění musí pokrývat majetkové, nemajetkové újmy i čisté finanční újmy. Pro čisté finanční újmy musí být sublimit pojistného plnění nejméně 5.000.000,- Kč, pro osobnostní újmy musí být sublimit pojistného plnění nejméně 1.000.000,- Kč. Koncesionář se zavazuje mít tuto pojistnou smlouvu platnou ode dne převzetí Staveniště Koncesionářem do Dne skončení.

3. POJIŠTĚNÍ PROFESNÍ ODPOVĚDNOSTI

3.1 Koncesionář se zavazuje mít sám, nebo jeho Poddodavatel platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění profesní odpovědnosti za škodu s minimální výši agregovaného ročního pojistného plnění ve výši 20.000.000,- Kč, a to po dobu výstavby a následujících 5 let po Uvedení Stavby do provozu.

4. POJIŠTĚNÍ MAJETKU - ALL RISK

4.1 Koncesionář se dále zavazuje mít platnou a účinnou pojistnou smlouvu, jejímž předmětem je pojištění majetku typu All risk, včetně rizik živelních hmotných škod

na Komplexu a mobiliáři, strojních rizik a rizika odcizení majetku s následujícími minimálními výšemi agregovaných ročních limitů pojistného plnění:

- Požár – pojištění na plnou hodnotu Komplex, tedy celkové investiční náklady bez DPH;
- Záplava –10 % celkových investičních nákladů bez DPH;
- Vítr, sníh –10 % celkových investičních nákladů bez DPH;
- Krádež, vandalismus –2 % celkových investičních nákladů bez DPH;
- Strojní rizika –2 % celkových investičních nákladů bez DPH;

a to po celou Koncesní dobu.

5. SPOLUÚČAST

- 5.1 Koncesionář může mít u pojištění odpovědnosti a pojištění All risk sjednanou spoluúčast maximálně 200.000,- Kč pro každou pojistnou událost.

6. OPRÁVNĚNÁ OSOBA

- 6.1 Seniorní věřitel bude uveden v pojistných smlouvách, s výjimkou pojištění odpovědnosti, profesní odpovědnosti a pojištění objektu, který je součástí nemovitosti ve smyslu přílohy č. 14 Koncesní smlouvy, jako oprávněná osoba a pojistné plnění bude ve prospěch Seniorního věřitele vinkulováno.

7. NÁROK NA POJISTNÁ PLNĚNÍ

- 7.1 Na pojistná plnění, která Seniorní věřitel získal vinkulací z pojistných smluv o škodách a souvisejících (případných) plnění, má nárok Koncesionář nebo Zadavatel, a to dle podmínek přílohy č. 15 Koncesní smlouvy.

Příloha č. 14

Vzor kupní smlouvy

KUPNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

městská část Praha 12,

se sídlem: Generála Šišky 2375/6,

143 00 Praha 4 – Modřany,

IČO: 002 31 151, DIČ: CZ00231151,

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 9021-2000762389/0800,

zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou

(dále jen „**Prodávající**“)

a

PRIOR 12 s.r.o.,

se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov,

IČO: 117 65 224, DIČ: CZ 11765224,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.
zn. C48132,

bank. spojení: Komerční Banka a.s., č. účtu: 123-4815040247/0100,

zastoupená Ing. Radkem Mrázkem, MBA – jednatelem společnosti

(dále jen „**Kupující**“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 2085 a násl. zákona č. 89/2012

Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)(dále jen „**Smlouva**“)

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:

1. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

- 1.1 Prodávající prohlašuje, že je městskou částí oprávněnou v rozsahu zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupovat v právních vztazích týkajících se správy svěřeného majetku svým jménem a nést odpovědnost z těchto vztahů vyplývající.
- 1.2 Prodávající prohlašuje, že má svěřenu do správy níže vymezenou nemovitou věc ve vlastnictví hlavního města Prahy:
 - 1.2.1 část pozemku parc. č. [BUDE DOPLNĚNO], o výměře [BUDE DOPLNĚNO] m², druh pozemku: [BUDE DOPLNĚNO], způsob využití: [BUDE DOPLNĚNO],
v katastrálním území Modřany [728616], obec Praha [554782], zapsaného na listu vlastnictví č. [BUDE DOPLNĚNO], u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, vymezené geometrickým plánem, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy (dále společně jen „Nemovitost“).
- 1.3 Prodávající dále prohlašuje, že:
 - 1.3.1 na převáděné nemovitosti nevážnou žádné dluhy, věcná břemena, zástavní práva, právo nájmu či jiná práva či povinnosti, která by Kupujícímu jakkoliv ztěžovala nebo znemožňovala výkon vlastnického práva,
 - 1.3.2 po uzavření této Smlouvy nezatíží převáděnou Nemovitost závazky ve prospěch třetích osob, zejména právem nájmu,
 - 1.3.3 je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
- 1.4 Kupující prohlašuje, že je oprávněn tuto Smlouvu uzavřít a plnit závazky založené Smlouvou.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Prodávající touto Smlouvou prodává Kupujícímu do jeho výlučného vlastnictví Nemovitost specifikovanou v odst. 1.2 této Smlouvy, se všemi právy a povinnostmi, se všemi součástmi, vybavením a veškerým příslušenstvím, a to za kupní cenu sjednanou v odst. 3.1 této Smlouvy a Kupující tuto Nemovitost se všemi právy a povinnostmi, všemi součástmi, vybavením a příslušenstvím, od Prodávajícího, za kupní cenu uvedenou v odst. 3.1 této Smlouvy kupuje a nabývá do svého výlučného vlastnictví.

3. KUPNÍ CENA A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 3.1 Kupující se zavazuje zaplatit Prodávajícímu za předmět převodu, tedy za převáděnou Nemovitost, celkovou kupní cenu ve výši [BUDE DOPLNĚNO] Kč (slovy: [BUDE DOPLNĚNO] korun českých).

- 3.2 Případnou daň z nabytí nemovitých věcí hradí nad rámec sjednané kupní ceny Kupující, a to v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3.3 Kupní cena v celkové výši bude Kupujícím složena do notářské úschovy dle volby Kupujícího a na náklady Kupujícího, a to do 15 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy. Připsáním celé částky kupní ceny na účet schovatele (notáře) se považuje kupní cena za uhrazenou.
Kupní cena v plné výši bude z notářské úschovy vyplacena Prodávajícímu do 5 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva Kupujícího do katastru nemovitostí.

4. PŘEDÁNÍ A UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTI A NAKLÁDÁNÍ S NEMOVITOSTÍ

- 4.1 Kupující prohlašuje, že se seznámil se stavem Nemovitosti již před uzavřením této Smlouvy a v tomto stavu Nemovitost přebírá. Nemovitost se považuje za předanou Kupujícímu ke dni zápisu vlastnického práva k předmětné Nemovitosti ve prospěch Kupujícího příslušným katastrálním úřadem. O předání a převzetí Nemovitosti nebude vyhotovován předávací protokol.
- 4.2 Od okamžiku nabytí vlastnického práva k Nemovitosti nese Kupující odpovědnost za případně vzniklé škody na Nemovitosti a zavazuje se hradit náklady spojené s vlastnictvím a s užíváním nemovitosti.
- 4.3 Do dne vkladu vlastnického práva k převáděné Nemovitosti do katastru nemovitostí ve prospěch Kupujícího není Kupující oprávněn na nemovitosti provádět jakékoli úpravy bez předchozího písemného souhlasu Prodávajícího.
- 4.4 Kupující není oprávněn zatěžovat Nemovitost, převádět vlastnictví k Nemovitosti jako k celku ani k jejím částem třetím osobám či úplatně Nemovitost ani její část přenechat k užívání třetím osobám dříve, než dojde k Uvedení Stavby do provozu ve vztahu k Objektu vybudovanému na Nemovitosti ve smyslu odst. 3.6.4 Koncesní smlouvy ze dne **BUDE DOPLNĚNO**, která je výsledkem zadávacího řízení „Koncese PRIOR Praha 12“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2020-002509 zadavatele městská část Praha 12 (dále jen „**Koncesní smlouva**“), přičemž tento zákaz bude utvrzen věcným právem zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti zapsaným do katastru nemovitostí; smluvní strany si však výslovně potvrzují, že toto omezení se nevztahuje na (i) uzavírání smluv o smlouvě budoucí, kupních smluv či nájemních smluv k Nemovitosti nebo její části, za předpokladu, že převod vlastnického práva nebo počátek nájmu nastane až po Uvedení Stavby do provozu ve vztahu k Objektu dle Koncesní smlouvy, (ii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení ve prospěch Seniorního věřitele za účelem zajištění závazků Kupujícího dle odst. 7.3 Koncesní smlouvy, nebo (iii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení ve prospěch úvěrujících bank budoucích kupujících bytových jednotek v Nemovitosti, a to výhradně za účelem zajištění hypotečních úvěrů těchto kupujících, (iv) zápis poznámky ve prospěch Seniorního věřitele a/nebo úvěrujících bank budoucích kupujících bytových jednotek v Nemovitosti o závazku nezajistit k Nemovitosti uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo do katastru nemovitostí, a (v) zřízení věcných břemen k této části Pozemků ve prospěch třetích osob k zajištění přístupu, inženýrských sítí, infrastruktury, služeb nebo jiných nezbytných práv souvisejících s provozem a užíváním Bytových jednotek.

- 4.5 Po Uvedení stavby do provozu ve vztahu k Objektu dle Koncesní smlouvy se Kupující zavazuje prostředky získané úplatným převodem Nemovitosti využít na postupné umořování Seniorního úvěru, přičemž před tím, než dojde k umoření alespoň 40 % hodnoty Seniorního úvěru, není Kupující oprávněn tyto získané prostředky z úplatného převodu Nemovitosti využít k Výplatě ekvity ve smyslu odst. 1.1.55 Koncesní smlouvy. Prodávající si k tomuto účelu může od Kupujícího vyžádat podklady a Kupující je povinen tyto podklady Prodávajícímu poskytnout.

5. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 5.1 Smluvní strany si sjednávají rozvazovací podmínku dle § 548 občanského zákoníku tak, že v případě, že příslušný Katastrální úřad vydá zamítavé rozhodnutí týkající se povolení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy, právní následky nastalé v důsledku uzavření této Smlouvy pominou a tato Smlouva se bez dalšího ruší vyjma ujednání čl. 5 této Smlouvy.
- 5.2 Smluvní strany si dále sjednávají výhradu zpětné koupě Nemovitosti. za následujících podmínek:
- 5.2.1 V případě nesplnění povinnosti Koncesionáře zahájit provoz Objektu vybudovaného na pozemku tvořícím Nemovitost, čímž se rozumí analogicky splnění podmínek Uvedení Stavby do provozu pro ostatní objekty, ani do 4 let od uzavření této Smlouvy, v souladu s podmínkami odst. 3.6.4 Koncesní smlouvy; nebo
- 5.2.2 V případě porušení povinnosti Kupujícího dle odst. 4.4 této Smlouvy, přičemž okamžikem porušení této povinnosti je podání návrhu na zahájení řízení o povolení zápisu vkladu příslušného věcného práva do katastru nemovitostí nebo účinnost úplatné smlouvy o přenechání Nemovitosti či její části do užívání třetí osobě; nebo
- 5.2.3 V případě Předčasného skončení dle čl. 30 Koncesní smlouvy před Uvedením Stavby do provozu ve vztahu k Objektu dle Koncesní smlouvy.
- 5.3 Prodávající je oprávněn uplatnit právo zpětné koupě písemnou výzvou, a to do 6 měsíců ode dne porušení povinnosti podle odst. 5.2.1 nebo 5.2.2 Kupujícím, resp. do 6 měsíců ode dne Předčasného skončení před Uvedením Stavby do provozu podle odst. 5.2.3, jinak právo zpětné koupě zaniká. Právo zpětné koupě Prodávajícího bude zřízeno jako věcné právo a bude zapsáno do katastru nemovitostí.
- 5.4 V případě rozvazovací podmínky sjednané v odst. 5.1 této Smlouvy či v případě uplatnění práva zpětné koupě dle odst. 5.2 této Smlouvy se smluvní strany zavazují učinit veškerá právní jednání a faktické úkony tak, aby byl naplněn účel této Smlouvy, tedy aby Nemovitost byla převedena zpět do vlastnictví Prodávajícího, došlo-li již k převodu vlastnického práva, a aby mohl Prodávající s Nemovitostí dále v plném rozsahu disponovat, a to za kupní cenu sjednanou v odst. 3.1 této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tato cena není předmětem indexace v důsledku inflace či dalších skutečností.
- 5.5 Kupující se k zajištění toho, aby Prodávající ve smyslu odst. 5.4 této Smlouvy mohl s Nemovitostí dále v plném rozsahu disponovat, zejména zavazuje zajistit výmaz všech zástavních práv a zápisů zákazu zcizení a zatížení, vč. souvisejících poznámek o závazku nezajistit k Nemovitosti uvolněným zástavním právem ve výhodnějším

pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo, zřízených ve prospěch úvěrujících bank budoucích kupujících bytových jednotek v Nemovitosti dle odst. 4.4 bodů (iii) a (iv) této Smlouvy. Nesplní-li Kupující tento závazek, sníží se kupní cena dle odst. 5.4 této Smlouvy o hodnotu zajištěné výše pohledávek zjištěné z listu vlastnictví.

- 5.6 Tyto právní úkony jsou smluvní strany povinny učinit neprodleně, nejpozději však do 30 kalendářních dnů:
 - 5.6.1 po dni, kdy jim bude doručeno zamítavé rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu týkající se povolení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy v případě dle odst. 5.1 této Smlouvy;
 - 5.6.2 ode dne uplatnění výhrady zpětné koupě v případě dle odst. 5.2.1 této Smlouvy;
 - 5.6.3 ode dne uplatnění výhrady zpětné koupě v případě dle odst. 5.2.2 této Smlouvy;
 - 5.6.4 ode dne uplatnění výhrady zpětné koupě v případě dle odst. 5.2.3 této Smlouvy.
- 5.7 Jestliže v rozporu s ujednáním tohoto čl. 5 této Smlouvy Kupující nebude jednat a nebude činit právní úkony tak, jak je k naplnění účelu této Smlouvy potřeba, je povinen zaplatit Prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč za každý takový případ porušení povinnosti.
- 5.8 Pokud do 30 dnů po dni, kdy bude oběma smluvním stranám doručeno zamítavé rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu týkající se povolení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy nebude mezi smluvními stranami uzavřena písemná smlouva, kterou by se převáděla Nemovitost do vlastnictví Kupujícího za kupní cenu sjednanou v odst. 3.1 této Smlouvy, sjednává se, že Prodávající je povinen vrátit Kupujícímu zaplacenou kupní cenu, případně sníženou o smluvní pokutu vyplývající z ujednání čl. 5 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni, kdy bylo doručeno zamítavé rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu týkající se povolení zápisu vkladu vlastnického práva ve prospěch Kupujícího dle této Smlouvy.
- 5.9 V případě dle odst. 5.2.1 této Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu kupní cenu, případně sníženou (i) dle odst. 5.5 této Smlouvy a (ii) o smluvní pokutu vyplývající z ujednání odst. 5.7 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni dle odst. 5.5.2 této Smlouvy.
- 5.10 V případě dle odst. 5.2.2 této Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu kupní cenu, případně sníženou (i) dle odst. 5.5 této Smlouvy a (ii) o smluvní pokutu vyplývající z ujednání odst. 5.7 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni dle odst. 5.5.3 této Smlouvy.
- 5.11 V případě dle odst. 5.2.3 této Smlouvy je Prodávající povinen zaplatit Kupujícímu kupní cenu, případně sníženou (i) dle odst. 5.5 této Smlouvy a (ii) o smluvní pokutu vyplývající z ujednání odst. 5.7 této Smlouvy, a to bezodkladně, nejpozději však do 40 kalendářních dnů po dni dle odst. 5.5.4 této Smlouvy. Vedle kupní ceny Prodávající v případě, že již na Nemovitosti došlo alespoň k částečné výstavbě bytových jednotek, uhradí Kupujícímu
 - 5.11.1 v případě předčasného ukončení pro Selhání Zadavatele nebo v případě Jednostranného skončení Zadavatelem znaleckým posudkem vypracovaným na náklady Kupujícího určenou hodnotou výnosů z prodeje těchto bytových jednotek v dokončeném stavu poníženou o prokazatelné

náklady na jejich dokončení a další nutné náklady k dosažení předmětného výnosu z prodeje;

- 5.11.2 v případě předčasného ukončení pro Selhání Koncesionáře nebo pro Událost vyšší moci znaleckým posudkem vypracovaným na náklady Kupujícího určenou obvyklou cenu již realizovaných činností projektování, inženýringu a stavby, s ohledem na skutečný stav bytových jednotek v době uplatnění práva zpětné koupě a s ohledem na vhodnost dodávek k účelu dle této Smlouvy a Koncesní smlouvy poníženou o případné náklady na odstranění případného vadného plnění a nároky na veškeré smluvní pokuty a škody, na které Prodávajícímu vznikl vůči Kupujícímu nárok, a to v rozsahu, ve kterém nároky na smluvní pokuty a škody doposud trvají.
- 5.12 Vrácení či zpětné zaplacení kupní ceny dle této Smlouvy se jinak řídí analogicky čl. 3 této Smlouvy s tím, že schovatele (notáře) vybírá Prodávající, a to na své náklady.
- 5.13 V případě zániku práva zpětné koupě dle této Smlouvy se Prodávající zavazuje poskytnout Kupujícímu veškerou rozumně požadovanou součinnost za účelem dosažení vymazání zápisu věcného práva zpětné koupě z katastru nemovitostí, a to bez zbytečného odkladu poté, co je o takovou součinnost Kupujícím písemně požádán.

6. PŘEVOD VLASTNICKÉHO PRÁVA A ÚHRADA POPLATKŮ

- 6.1 Vlastnické právo k převáděné Nemovitosti nabývá Kupující dnem vkladu práva do katastru nemovitostí, přičemž právní účinky vkladu nastanou na základě pravomocného rozhodnutí o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy ke dni, kdy bude návrh na vklad doručen příslušnému Katastrálnímu úřadu.
- 6.2 K podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí podle této Smlouvy jsou oprávněny obě smluvní strany. Smluvní strany se dohodly, že návrh na zahájení řízení o povolení vkladu práva do katastru nemovitostí podle této Smlouvy podá Kupující a současně uhradí příslušný správní poplatek.
- 6.3 Do dne pravomocného rozhodnutí příslušného Katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva podle této Smlouvy jsou smluvní strany svými smluvními projevy vázány.

7. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu trvání závazků smluvních stran dle této Smlouvy. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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.
- 7.2 Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou, než písemnou formou se nepřipouští. Písemnou formou se pro účely této Smlouvy rozumí pouze písemnost v listinné podobě opatřená za podmínek uvedených v § 561 občanského zákoníku, podpisy osob

jednajících za smluvní strany. Možnost uzavření Smlouvy a/nebo dodatku formou dle § 562 občanského zákoníku se vylučuje.

- 7.3 Tato Smlouva je vyhotovena v pěti (5) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po dvou (2) vyhotovení a jedno (1) vyhotovení bude přílohou návrhu na zápis vkladu vlastnického práva k Nemovitosti do katastru nemovitostí.
- 7.4 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:
Příloha č. 1 Geometrický plán
- 7.5 Tato Smlouva byla schválena zastupitelstvem městské části Praha 12 usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO] nadpoloviční většinou hlasů členů zastupitelstva.

Prodávající

Kupující

V Praze dne [BUDE DOPLNĚNO]

V Praze dne [BUDE DOPLNĚNO]

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA

starosta

(úředně ověřený podpis)

.....
Ing. Radek Mrázek, MBA

jednatel společnosti PRIOR 12 s.r.o.

(úředně ověřený podpis)

Příloha č. 1**Geometrický plán****[BUDE DOPLNĚNO]**

Příloha č. 15

Vzor Přímé smlouvy

PŘÍMÁ SMLOUVA

Smluvní strany:

městská část Praha 12,

se sídlem: Generála Šišky 2375/6,

143 00 Praha 4 – Modřany,

IČO: 002 31 151, DIČ: CZ00231151,

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 9021-2000762389/0800,

zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou

(dále jen „**Zadavatel**“)

a

PRIOR 12 s.r.o.,

se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov,

IČO: 117 65 224, DIČ: CZ 11765224,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp.
zn. C48132,

bank. spojení: Komerční Banka a.s., č. účtu: 123-4815040247/0100,

zastoupená Ing. Radkem Mrázkem, MBA – jednatelem společnosti

(dále jen „**Koncesionář**“)

a

[BUDE DOPLNĚNO],se sídlem: **[BUDE DOPLNĚNO],**IČO: **[BUDE DOPLNĚNO],** DIČ: **[BUDE DOPLNĚNO],**

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném [BUDE DOPLNĚNO] pod sp. zn. [BUDE DOPLNĚNO],

bank. spojení: [BUDE DOPLNĚNO], č. účtu: [BUDE DOPLNĚNO],

zastoupená [BUDE DOPLNĚNO]

(dále jen „**Seniorní věřitel**“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)
(dále jen „**Smlouva**“)

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

Vzhledem k tomu, že:

- (A) Zadavatel si přeje zajistit prostřednictvím třetí, odborně způsobilé a ekonomicky zajištěné osoby plnění a financování: Projektování, Inženýringu, Stavby a Provozu Objektu (dále jen „**Projekt**“), a proto uzavřel s Koncesionářem koncesní smlouvu „[BUDE DOPLNĚN NÁZEV]“ (dále jen „**Koncesní smlouva**“);
- (B) Seniorní věřitel se řádně seznámil s Koncesní smlouvou vč. veškerých jejích příloh a související dokumentací, a Projektem a souhlasil s poskytnutím úvěru Koncesionáři pro účely financování Projektu za podmínek uvedených v úvěrových smlouvách o financování, včetně nikoli však výlučně za podmínky uzavření této Smlouvy;
- (C) smluvní strany si přejí upravit některá práva a povinnosti související s realizací Projektu a výkonem práv a plněním závazků podle Koncesní smlouvy;

bylo dohodnuto následující:

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Seniorní věřitel poskytne za účelem financování Projektu a za účelem řádného plnění práv a povinností Koncesionáře dle Koncesní smlouvy Koncesionáři finanční prostředky - úvěry podle samostatných úvěrových smluv uzavřených mezi ním a Koncesionářem.
- 1.2 Účelem této Smlouvy je nastavení některých podmínek vzájemné spolupráce smluvních stran při naplňování a realizaci Projektu, a to za podmínek v této Smlouvě dále uvedených. Pokud z kontextu jednoznačně nevyplývá jinak, mají pojmy uvedené v této Smlouvě s velkým počátečním písmenem význam uvedený v čl. 1 Koncesní smlouvy.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY - OZNAMOVACÍ POVINNOST

- 2.1 Předmětem této Smlouvy je závazek smluvních stran poskytnout si součinnost spočívající v oznamování podstatných skutečností vymezených v tomto článku Smlouvy v souvislosti s Projektem tak, aby smluvní strany byly řádně obeznámeny s průběhem a realizací Projektu.
- 2.2 Zadavatel se zavazuje v průběhu trvání Koncesní smlouvy a této Smlouvy písemně informovat Seniorního věřitele, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů ode dne, kdy se o takové skutečnosti dozvěděl, o následujících skutečnostech:
- 2.2.1 oznámení o prodlení Koncesionáře se splněním jakéhokoli termínu dle Přílohy č.3 Milníky o více než 6 měsíců;
 - 2.2.2 oznámení o zahájení řízení před soudem včetně vymezení řešené otázky a oznámení o skončení řízení před soudem a o jeho výsledku;
 - 2.2.3 oznámení o vzniku Kompenzované události, Liberační události a/nebo Události vyšší moci s předpokládaným časovým dopadem 15 dní a více, nebo předpokládaným finančním dopadem nejméně 500 tis. Kč;
 - 2.2.4 oznámení o skončení Kompenzované události, Liberační události a/nebo Události vyšší moci uvedené v bodě výše;
 - 2.2.5 oznámení o Selhání Koncesionáře včetně specifikace konkrétního Selhání Koncesionáře;
 - 2.2.6 oznámení o úmyslu uplatnit svoje práva ve smyslu odst. 30.4.2 Smlouvy, tedy o úmyslu projevit vůli Zadavatele směřující k tomu, aby Koncesní smlouva předčasně skončila pro Selhání Koncesionáře (dále jen „**Oznámení Zadavatele**“), kde bude uvedeno:
 - 2.2.6.1 navrhovaný Den ukončení;
 - 2.2.6.2 oznámení o Selhání Koncesionáře včetně specifikace konkrétního Selhání Koncesionáře;
 - 2.2.6.3 informace o všech sumách, které Koncesionář dluží Zadavateli podle Smlouvy;
 - 2.2.6.4 informace o charakteru a výši jakéhokoliv peněžitého nároku uplatněného Zadavatelem vůči Koncesionáři podle Koncesní smlouvy, který vznikl v důsledku anebo v souvislosti s porušením Koncesní smlouvy na straně Koncesionáře a v souvislosti s kterým bylo doručené Oznámení Zadavatele;
 - 2.2.6.5 výši platebního závazku Koncesionáře vůči Zadavateli, o kterém má Zadavatel důvodně za to, že jeho splatnost nastane v průběhu příslušné Oznamovací lhůty (včetně jakékoliv Lhůty na nápravu dle odst. 4.3.7 této Smlouvy), a to v rozsahu, v jakém o nich má Zadavatel povědomí (pravidelné měsíční Pachtovné);
 - 2.2.7 o uplatnění nároku na smluvní pokutu či náhradu škody vůči Koncesionáři Zadavatelem včetně uvedení důvodu vzniku nároku a jeho výše, pokud tato výše překročí v jednotlivém případě 500 tis. Kč;

- 2.2.8 oznámení o záměru uzavřít dodatek Koncesní smlouvy, obsahující popis obsahu dodatku a jeho předpokládané dopady (zejména finanční), a to ve lhůtě ne kratší než 30 dnů před dnem plánovaného uzavření dodatku;
 - 2.2.9 oznámení o uzavření dodatku Koncesní smlouvy včetně jeho znění;
 - 2.2.10 oznámení o tom, že Zadavatelem byl v souladu s Koncesní smlouvou učiněn úkon, v jehož důsledku má dojít ke zrušení Koncesní smlouvy odstoupením nebo jinému předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, včetně uvedení důvodu vedoucího k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy a předpokládaného termínu předčasného skončení Koncesní smlouvy;
 - 2.2.11 o úmyslu uspokojení či neuspokojení Seniorního věřitele dle odst. 3.5 této Smlouvy, jehož bezprostředním následkem může být výkon zástavního práva dle čl. 3 této Smlouvy.
- 2.3 Zadavatel se zavazuje písemně informovat Seniorního věřitele o úmyslu předčasně ukončit Koncesní smlouvu s Koncesionářem odstoupením či jiným způsobem předvídaným Koncesní smlouvou, a to spolu s označením důvodu vedoucího k ukončení Koncesní smlouvy, a to ve lhůtě ne kratší než 60 dnů přede dnem učinění úkonu, v jehož důsledku má dojít k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, vůči Koncesionáři.
- 2.4 Seniorní věřitel se bez zbytečného odkladu od uzavření této Smlouvy, nejpozději však do 60 dnů, zavazuje seznámit Zadavatele se způsobem financování Projektu ze strany Seniorního věřitele na základě úvěrových smluv uzavřených s Koncesionářem, a to minimálně v rozsahu: výše a plánovaný průběh čerpání jistiny, cena úvěru, předpokládaná doba splácení a splátkový kalendář a smluvní pokuty.
- 2.5 Seniorní věřitel se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 10 dnů ode dne, kdy k příslušné skutečnosti ve vztahu k Seniornímu věřiteli došlo, informovat Zadavatele („**Oznámení Věřitele**“) o:
- 2.5.1 prodlení Koncesionáře se splácením jakéhokoli úvěru poskytnutého Koncesionáři v souvislosti s Projektem, jakož i o jakýchkoli jiných porušeních smluvních povinností ze strany Koncesionáře dle smluv o úvěru mezi Seniorním věřitelem a Koncesionářem, vč. důsledků takového prodlení či porušení smluvních povinností;
 - 2.5.2 o uplatnění jakýchkoli sankcí vůči Koncesionáři v souvislosti s řádným neplněním smluvních povinností Koncesionáře dle úvěrové smlouvy včetně výše pohledávek vůči Koncesionáři ke dni odeslání oznámení Zadavateli;
 - 2.5.3 o jakékoli změně úvěrové smlouvy vztahující se zejména ke způsobu financování Projektu, jakož i o ukončení úvěrové smlouvy z jakéhokoli důvodu, včetně důsledků takové skutečnosti pro Zadavatele;
 - 2.5.4 o prodlení Koncesionáře s úhradou splátek Seniorního úvěru, jehož bezprostředním následkem může být výkon zástavního práva dle čl. 3 této Smlouvy;
 - 2.5.5 o průběhu výkonu zástavního práva dle odst. 3.8 této Smlouvy.

- 2.6 Smluvní strany výslovně souhlasí s poskytováním informací dle tohoto článku Smlouvy ostatním smluvním stranám, jakož i ostatním Seniorním věřitelům ve smyslu definice tohoto pojmu v čl. 1 Koncesní smlouvy.

3. ZÁSTAVNÍ PRÁVO

- 3.1 Zadavatel se v souladu s odst. 7.3 Koncesní smlouvy zavazuje udělit souhlas se vznikem zástavního práva k Pozemkům ve prospěch Seniorního věřitele k zajištění pohledávek ze Seniorního úvěru (dále jen „Zástavní právo“).
- 3.2 Vznik Zástavního práva se Zadavatel v souladu s odst. 6.9 Koncesní smlouvy zavazuje umožnit. Za tímto účelem se Zadavatel zavazuje poskytnout Koncesionáři a Seniornímu věřiteli veškerou součinnost, kterou od něj lze rozumně požadovat.
- 3.3 Není-li v Koncesní smlouvě ujednáno jinak, Zadavatel a Koncesionář se zavazují bez předchozího souhlasu Seniorního věřitele nezřídit k Pozemkům další zástavní práva či jiná věcná práva, která by zhoršila hodnotu nebo pořadí Zástavního práva Seniorního věřitele. Pro vyloučení veškerých pochybností strany deklarují, že závazek dle předchozí věty se nevztahuje na zatížení části Pozemků dle odst. 3.6.7 Koncesní smlouvy.
- 3.4 Seniorní věřitel se zavazuje Zadavatele informovat o každém prodlení Koncesionáře s úhradou splátek Seniorního úvěru. Seniorní věřitel může k výkonu Zástavního práva přistoupit pouze v případě prodlení s úhradou dluhové služby Seniorního úvěru v kumulativní výši přesahující výši aktuální dluhové služby Seniorního úvěru za 3 měsíce (resp. výši dluhové služby Seniorního úvěru přepočítané na 3 měsíce v případě delšího intervalu pravidelných splátek). V případě, že k prodlení dle předchozí věty dojde a Seniorní věřitel pojme úmysl přistoupit k výkonu Zástavního práva, informuje Seniorní věřitel Zadavatele o (i) záměru přistoupit k výkonu Zástavního práva, (ii) výši nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství a současně (iii) poskytne Zadavateli lhůtu v délce minimálně 12 měsíců, ve které nezapočne s výkonem Zástavního práva.
- 3.5 Zadavatel nejpozději ve lhůtě dle odst. 3.4 této Smlouvy Seniornímu věřiteli závazně sdělí, zda:
- 3.5.1 v důsledku Selhání Koncesionáře ukončí Koncesní smlouvu podle odst. 30.4 Koncesní smlouvy, přičemž v takovém případě Zadavatel za Koncesionáře prostřednictvím Částky kompenzace uhradí nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, a to buď jednorázově ve lhůtě dle odst. 3.4 této Smlouvy, nebo ve splátkách ve výši a lhůtě přiměřené výši nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru a jeho běžného příslušenství; nepostačí-li Částka kompenzace k úhradě celého nesplaceného Seniorního úvěru a jeho běžného příslušenství, sdělí Zadavatel Seniornímu věřiteli, zda zbylou část:
- 3.5.1.1 doplatí z vlastních prostředků společně s Částkou kompenzace,
- 3.5.1.2 nedoplatí z vlastních prostředků a Seniorní věřitel se ve vztahu ke zbylé části má uspokojit výkonem Zástavního práva;

- 3.5.2 Seniorního věřitele uspokojí namísto Koncesionáře převzetím jeho dluhu, k čemuž se Seniorní věřitel zavazuje dát souhlas a umožnit Zadavateli splacení převzatého dluhu ve splátkách ve výši a lhůtě přiměřené výši nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru a jeho běžného příslušenství;
- 3.5.3 Seniorního věřitele žádným z postupů uvedených výše neuspokojí.
- 3.6 Zadavatel se v průběhu běhu lhůty dle odst. 3.4, resp. 3.5 této Smlouvy zavazuje průběžně Seniorního věřitele informovat o krocích a průběhu procesů směřujících k uspokojení Seniorního věřitele podle odst. 3.5 této Smlouvy.
- 3.7 Smluvní strany si výslovně potvrzují, že lhůta dle odst. 3.4 této Smlouvy je stanovena jako maximální (nejzazší) lhůta pro sdělení stanoviska dle odst. 3.5 této Smlouvy a nezakládá oprávnění Zadavateli s přijetím stanoviska ani jednotlivými nutnými kroky před jeho přijetím jakkoli otálet, oddalovat je nebo je bez objektivního důvodu prodlužovat.
- 3.8 Seniorní věřitel bere na vědomí, že před přijetím závazného stanoviska dle odst. 3.5 této Smlouvy je Zadavatel povinen provést a vyhodnotit kroky nezbytné k vypořádání Částky kompenzace v souladu s Koncesní smlouvou (zejména její Přílohy č. 17), přičemž tyto kroky mohou v závislosti na zvoleném postupu zahrnovat zejména:
- 3.8.1 vyhlášení nové veřejné zakázky na Projekt, nebo
- 3.8.2 jmenování Experta a vyčkání na jeho zpracování příslušného odborného posudku k výpočtu Částky kompenzace, nebo
- 3.8.3 výpočet Částky kompenzace dle metodiky stanovené v Příloze č. 17 Koncesní smlouvy, zejména v případě jednostranného skončení projektu Zadavatelem, Selhání Zadavatele nebo Události vyšší moci;
- přičemž jednotlivé předpokládané nutné kroky u každé z těchto variant, včetně jejich orientačního časového rozsahu, jsou uvedeny v Příloze č. 1 této Smlouvy.
- 3.9 Seniorní věřitel se v případě sdělení dle odst. 3.5.1 této Smlouvy o úhradě ve splátkách a v případě sdělení dle odst. 3.5.2 této Smlouvy zavazuje, že Zástavní právo v přiměřené lhůtě ke splacení nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru nevykoná. V případě sdělení dle odst. 3.5.3 této Smlouvy může Seniorní věřitel přistoupit k výkonu Zástavního práva i před uplynutím lhůty dle odst. 3.4 této Smlouvy.
- 3.10 Smluvní strany se zavazují podmínky výkonu Zástavního práva ujednat tak, že Zadavatel bude mít možnost před zpeněžením zástavy Seniorního věřitele uspokojit shodnou částkou, jakou by Seniorní věřitel obdržel akceptací vítězné nabídky dle sjednaného způsobu výkonu Zástavního práva. Využije-li Zadavatel této možnosti, Zástavní právo zanikne.
- 3.11 Seniorní věřitel se zavazuje Zadavatele o průběhu výkonu Zástavního práva informovat. Seniorní věřitel Zadavatele zejména informuje o zvoleném způsobu výkonu Zástavního práva a o výši vítězné nabídky za účelem umožnění Zadavateli postupovat dle odst. 3.10 této Smlouvy.
- 3.12 Seniorní věřitel se zavazuje zajistit, aby podmínky výkonu Zástavního práva ujednané v tomto čl. 3 Smlouvy platily i vůči všem osobám, které se v budoucnu dostanou do pozice zástavního věřitele. Případné postoupení smlouvy o Seniorním

úvěru Seniorním věřitelem na nového věřitele není možné bez současného postoupení této Smlouvy, jinak je takovéto postoupení neplatné od počátku.

- 3.13 Seniorní věřitel se Koncesionáři a Zadavateli za účelem výpočtu odměny Zadavatele dle odst. 7.5 Koncesní smlouvy zavazuje vystavovat měsíční potvrzení o hodnotě nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru.
- 3.14 Koncesionář a Seniorní věřitel se zavazují Zadavateli poskytnout veškerou součinnost, kterou od nich lze rozumně požadovat v souvislosti se zánikem Zástavního práva.
- 3.15 V případě postupu dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy:
 - 3.15.1 smluvní strany zřídí Zástavní právo před postupem dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy k Pozemkům jako celku, přičemž následným postupem dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy vznikne v důsledku dělení Pozemků zástavní právo zatěžující určenou část Pozemků ve smyslu odst. 3.6 Koncesní smlouvy; nebo
 - 3.15.2 smluvní strany po postupu dle odst. 3.6 Koncesní smlouvy zřídí vedle Zástavního práva k Pozemkům i zástavní právo zatěžující určenou část Pozemků ve smyslu odst. 3.6 Koncesní smlouvy;

(zástavní právo dle odst. 3.13.1 a 3.13.2 výše dále jen „**Malé zástavní právo**“).

Seniorní věřitel se v takovém případě zavazuje, že k výkonu Zástavního práva přistoupí až pokud by jeho uspokojení výkonem Malého zástavního práva nebylo dostatečné. Zadavatel souhlasí s tím, že Koncesionář a Seniorní věřitel si mohou sjednat okamžik zániku takového Malého zástavního práva, přičemž Malé zástavní právo nezanikne dříve, než k okamžiku zápisu rozestavěných Bytových jednotek do katastru nemovitostí, a to v rozsahu odpovídajícím takto zapsaným jednotkám; k zániku Malého zástavního práva může docházet i postupně, pokud by nedošlo k zápisu všech Bytových jednotek ve stejný okamžik.
- 3.16 Smluvní strany se zavazují všechny podmínky pro výkon Zástavního práva a Malého zástavního práva sjednané v této Smlouvě převzít do zástavní smlouvy či smluv, ke kterým tuto Smlouvy přiloží jako jejich přílohu.

4. PLÁN NÁPRAVY

- 4.1 Zadavatel se zavazuje, že neukončí Koncesní smlouvu podle odst. 30.4 Koncesní smlouvy před uplynutím Oznamovací lhůty.
- 4.2 **Oznamovací lhůta** znamená:
 - 4.2.1 Lhůtu začínající dnem, kdy Věřitel obdrží Oznámení Zadavatele v souladu s odst. 2.2.6 této Smlouvy a končící uplynutím sto dvaceti (120) dní od tohoto okamžiku, nebo
 - 4.2.2 Lhůtu začínající dnem, kdy Zadavatel obdrží Oznámení Věřitele v souladu s odst. 2.5 této Smlouvy a končící uplynutím sto dvaceti (120) dní od tohoto okamžiku,

za podmínky, že v každém případě:
- 4.2.3 Oznamovací lhůta skočí, jakmile a pokud se Zadavatel, Věřitel a Koncesionář dohodnou na Plánu nápravy (odst. 4.3);

- 4.2.4 Oznamovací lhůta skončí, pokud se Zadavatel a Věřitel dohodnou, že výchozí okolnosti, na jejichž základě začala plynout Oznamovací lhůta, není možné na základě Plánu nápravy napravit anebo odstranit;
- 4.2.5 V případě, že se vyskytne Spor (odst. 4.4), který se postoupí Expertovi na rozhodnutí, a Spor je takto postoupený před skončením Oznamovací lhůty, lhůta se prodlužuje do dne připadajícího na dvacátý (20.) den po vydání rozhodnutí Expertu v souvislosti s daným Sporem.
- 4.3 V průběhu Oznamovací lhůty jsou Zadavatel, Věřitel a Koncesionář povinni spolupracovat tak, aby společně vypracovali přijatelný plán nápravy, v němž bude uvedený navrhovaný způsob nápravy okolností vedoucích k zaslání Oznámení Zadavatele nebo Oznámení Věřitele (dále jen „**Plán nápravy**“). Věřitel v součinnosti s Koncesionářem předloží Zadavateli návrh Plánu nápravy do sedmdesáti pěti (75) dní od začátku plynutí Oznamovací lhůty. Tento návrh Plánu nápravy bude podrobně obsahovat:
- 4.3.1 navrhovaný časový harmonogram implementace Plánu nápravy
- 4.3.2 všechny potřebné kroky, opatření a ustanovení, které je potřeba vykonat, aby byla zabezpečená průběžná a nepřetržitá výstavba a nepřerušovaný provoz současného Obchodního domu, anebo budoucí provoz Objektů, a to kdykoliv v souladu s ustanovením Koncesní smlouvy; a
- 4.3.3 závazek zaplatit všechny sumy nejpozději v pracovní den připadající na poslední den Oznamovací lhůty, nebo den bezprostředně následující po posledním dni Oznamovací lhůty:
- 4.3.3.1 specifikované v Oznámení Zadavatele dle odst. 2.2.6; a
- 4.3.3.2 sumy, které se stanou splatné v průběhu Oznamovací lhůty (včetně jakékoliv Lhůty na nápravu definované v odst. 4.3.7);
- 4.3.4 všechna opatření, které je potřeba přijmout na odstranění příčiny, nebo zmírnění důsledků události, která vedla k Oznámení Zadavatele, nebo Oznámení Věřitelů spolu s odhadem technické stránky prací;
- 4.3.5 přehled odhadovaných finančních prostředků potřebných na realizaci Plánu nápravy (a způsob jakým mají být poskytnuté) a na splnění současných povinností vyplývajících z Koncesní smlouvy;
- 4.3.6 všechny další záležitosti, o kterých se Zadavatel, Věřitel a Koncesionář odůvodněně dohodnou, že budou uvedené v Plánu nápravy a
- 4.3.7 trvání **Lhůty na nápravu**, která znamená období začínající dnem odsouhlasení Plánu nápravy anebo stanovení Plánu nápravy Expertem v souladu odst. 4.5 a končícím dřívějším z následujících dní:
- 4.3.7.1 v den realizace Plánu nápravy v souladu s jeho podmínkami, nebo
- 4.3.7.2 v den výskytu podstatného neplnění Plánu nápravy dohodnutého v souladu odst. 4.3 anebo stanoveného Expertem podle odst. 4.5.

4.3.7.3 Lhůta na nápravu skončí, když se Zadavatel a Věřitel dohodnou, že Plán nápravy není možné úspěšně realizovat v souladu s jeho podmínkami.

- 4.4 Pokud se Zadavatel, Věřitel a Koncesionář nejsou schopni dohodnout na přijatelném Plánu nápravy, může Zadavatel nebo Věřitel předložit spor vyplývající z tvorby Plánu nápravy (dále jen „**Spor**“) Expertovi v souladu s odst. 4.5.
- 4.5 Jakýkoliv spor týkající se podmínek navrhovaného Plánu nápravy bude postoupený Expertovi v souladu s touto Přílohou Smlouvy. Expert je oprávněn rozhodnout, že výchozí okolnosti, které vedly k Oznamovací lhůtě, není možné podle Plánu nápravy napravit anebo odstranit.

5. NAKLÁDÁNÍ S POJISTNÝM PLNĚNÍM

- 5.1 Koncesionář je povinen být pojištěn v souladu s Přílohou č. 13 Koncesní smlouvy, přičemž pojistné plnění je Koncesionář v souladu s čl. 6 Přílohy č. 13 Koncesní smlouvy povinen vinkulovat ve prospěch Seniorního věřitele.
- 5.2 Seniorní věřitel není oprávněn vinkulované pojistné plnění použít na umoření Seniorního úvěru, ani jej započíst vůči jakýmkoliv pohledávkám za Koncesionářem, vyjma postupu dle odst. 5.4.1 této Smlouvy. S vinkulovaným pojistným plněním je Seniorní věřitel oprávněn nakládat výlučně způsobem stanoveným v odst. 5.3 a 5.4 této Smlouvy.
- 5.3 V případě, že Seniorní věřitel získá vinkulované pojistné plnění a nedojde k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, pak:
- 5.3.1 Seniorní věřitel pojistné plnění použije na obnovení zástavní hodnoty, a to tak, že je vyplatí Koncesionáři za účelem financování obnovovacích prací, k nimž se získané pojistné plnění váže.
- 5.3.2 Zůstane-li po dokončení obnovovacích prací dle odst. 5.3.1 této Smlouvy přebytek pojistného plnění, vyplatí jej Seniorní věřitel Koncesionáři.
- 5.4 V případě, že Seniorní věřitel získá vinkulované pojistné plnění a dojde k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, pak:
- 5.4.1 Seniorní věřitel po určení konečné výše Částky kompenzace dle Přílohy č. 17 Koncesní smlouvy pojistným plněním vč. přirostlých úroků umoří nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, a to maximálně do výše Částky kompenzace, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace.
- 5.4.2 Zůstane-li po umoření nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru dle odst. 5.4.1 této Smlouvy přebytek pojistného plnění, vyplatí jej Seniorní věřitel Zadavateli.
- 5.5 V případě porušení povinnosti Seniorního věřitele dle odst. 5.2 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Seniorním věřiteli požadovat smluvní pokutu ve výši částky, která byla použita v rozporu s odst. 5.2 této Smlouvy.

6. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

- 6.1 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se za to, že veškeré bankovní účty jím uváděné v souvislosti s Koncesní smlouvou pro přijímání plateb od třetích osob budou řádně

oznámeny správci daně Koncesionáře a budou řádně zveřejněny v Registru plátců DPH v souladu se zákonem o dani z přidané hodnoty (dále jen „**Spolehlivý bankovní účet**“).

- 6.2 Veškeré písemnosti týkající se této Smlouvy si smluvní strany budou zasílat doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy, prostřednictvím kurýra, emailem se zaručeným elektronickým podpisem, datovou schránkou, případně si je mohou předat i osobně a potvrdit přijetí písemnosti, není-li v této Smlouvě stanoveno jinak. Změny adresy pro doručování jsou si smluvní strany povinny písemně oznámit, když od okamžiku oznámení je druhá smluvní strana povinna zasílat písemnosti na nově oznámenou adresu. Písemnost se má za doručenou i tehdy, jestliže adresát odmítne zásilku převzít nebo ji nevyzvedne ve lhůtě stanovené držitelem poštovní licence. V takovém případě se za den doručení považuje třetí den uložení zásilky u provozovatele poštovní licence.
- 6.3 Pokud mají být finanční prostředky za účelem financování Projektu a za účelem řádného plnění práv a povinností Koncesionáře dle Koncesní smlouvy poskytnuty více subjektům - Seniorními věřiteli ve smyslu definice tohoto pojmu v čl. 1 Koncesní smlouvy, povinnosti stanovené touto Smlouvou bude Zadavatel plnit pouze vůči Seniornímu věřiteli, který je smluvní stranou této Smlouvy. Seniorní věřitel se zavazuje informovat ostatní Seniorní věřitele ve smyslu definice tohoto pojmu v čl. 1 Koncesní smlouvy o všech skutečnostech, které mají být oznamovány dle této Smlouvy Seniornímu věřiteli, a to v termínech a v rozsahu dle jejich samostatné dohody.
- 6.4 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že Zadavatel uzavřením této Smlouvy nepřijímá odpovědnost, spoluodpovědnost, ručení ani jakoukoli formu spoluúčasti na dluzích Koncesionáře vůči Seniornímu věřiteli vzniklých v souvislosti s uzavřenými úvěrovými smlouvami.

7. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Úvěrem dle této Smlouvy se rozumí i půjčka či jakékoli jiné finanční prostředky, které mají být poskytnuty Koncesionáři Seniorním věřitelem bez ohledu na právní titul za účelem financování Projektu a za účelem řádného plnění práv a povinností Koncesionáře dle Koncesní smlouvy.
- 7.2 Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu trvání závazků Koncesionáře a Zadavatele dle Koncesní smlouvy. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci všech smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem 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.
- 7.3 Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými všemi smluvními stranami. Změna Smlouvy jinou, než písemnou formou se nepřipouští. Písemnou formou se pro účely této Smlouvy rozumí pouze písemnost v listinné podobě opatřená za podmínek uvedených v § 561 občanského zákoníku, podpisy osob jednajících za smluvní strany. Možnost uzavření Smlouvy a/nebo dodatku formou dle § 562 občanského zákoníku se vylučuje.
- 7.4 Tato Smlouva je vyhotovena ve třech (3) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
- 7.5 Smluvní strany nejsou oprávněny postoupit svoje smluvní postavení z této Smlouvy (postoupení smlouvy), na třetí osobu s výjimkou případu refinancování, kdy je Seniorní věřitel oprávněn po písemném oznámení Zadavateli, které je povinen učinit nejméně 30 dnů přede dnem, kdy má postoupení smluvního postavení nabýt účinnosti, postoupit svoje smluvní postavení z této Smlouvy na nového Seniorního věřitele. V oznámení dle předchozí věty Seniorní věřitel uvede alespoň: identifikační údaje nového Seniorního věřitele; datum, k němuž má postoupení nabýt účinnosti, **[BUDE DOPLNĚNO]**.
- Počínaje dnem, kdy postoupení mělo nabýt dle oznámení Seniorního věřitele dle předchozí věty účinnosti, je Zadavatel povinen své povinnosti dle této Smlouvy plnit vůči novému Seniornímu věřiteli.
- 7.6 Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 7.7 Pokud je nebo by se stala neplatnou či neúčinnou Smlouva jako celek, zavazují se smluvní strany uzavřít, bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv smluvní strany, novou smlouvu, která bude svým smyslem a účelem odpovídat této Smlouvě a která zároveň nebude stížena vadou způsobující neplatnost či neúčinnost této Smlouvy. Závazek dle tohoto odstavce bodu této Smlouvy je podle výslovné vůle smluvních stran oddělitelný od zbývajících obsahu Smlouvy a má platit i v případě neplatnosti zbývajících obsahu Smlouvy.

- 7.8 Tato Smlouva byla schválena radou městské části Praha 12 usnesením č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO].

Zadavatel

Koncesionář

V Praze dne [BUDE DOPLNĚNO]

V Praze dne [BUDE DOPLNĚNO]

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA

starosta

.....
Ing. Radek Mrázek, MBA

jednatel společnosti PRIOR 12 s.r.o.

Seniorní věřitel

V Praze dne [BUDE DOPLNĚNO]

.....
[BUDE DOPLNĚNO]

[BUDE DOPLNĚNO]

Příloha č. 1

Orientační tabulka postupu zadavatele k výpočtu Částky kompenzace

Důvod předčasného ukončení / Částka kompenzace (ČK)	Selhání Koncesionáře				Selhání / dobrovolné ukončení Zadavatelem a Vyšší moc	
Způsob zjištění ČK	Nová soutěž		Odborný odhad		Výpočet dle metodiky přílohy Kompenzace KS	
ČK vypracuje	Zadavatel na základě výsledků soutěže		Jmenovaný Expert dle principů přílohy KS	Do 3 m	Koncesionář dle principů přílohy KS	
Termín vypracování	n. a., pouze celk. termín na soutěž = do 6 měsíců	6m	do 60 dnů od svého ustanovení	2m	do 30 dnů ode Dne předčasného skončení	1m
Akceptace ČK	n. a.		n. a.		Zadavatelem	
Termín akceptace	n. a.		n. a.		do 45 dnů ode dne, kdy návrh obdržel	1,5m
Postup při akceptaci ČK	n. a.		n. a.		Úhrada ČK do 60 dnů	2m
Postup při neakceptaci ČK	n. a.		n. a.		Odborný posudek Experta	do 5 m*
Úhrada ČK	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Dle posudku Experta do 30 dnů	1
Spor ohledně výše ČK	Expert, nebo soud, avšak Zadavatel bude oprávněn uzavřít Novou smlouvu		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem	
		8m		7m		4,5 - 8,5m

Pozn.: V příloze 17 Kompenzace termíny stanoveny přesně, v tomto přehledu pro zjednodušení 1 měsíc = 30 dní. Tento přehled představuje pouze orientační schéma, v případě rozporu tohoto přehledu s textem přílohy 17 Kompenzace má přednost text přílohy 17 Kompenzace.

* Termíny zde odpovídají variantě Odborného odhadu Expertem – jmenování Expertu do 3 m a vypracování ČK do 2 m.

Příloha č. 17

Kompenzace

Pokud bude Smlouva předčasně ukončena z důvodů stanovených ve Smlouvě, bude Koncesionáři vyplacena Částka kompenzace podle této přílohy.

V případě existence Seniorního věřitele smluvní strany sjednávají, že platebním místem Částky kompenzace je vždy účet sdělený Seniorním věřitelem sloužící k úhradě Seniorního úvěru, na který Zadavatel uhradí Částku kompenzace až do výše nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace. Účet Koncesionáře je platebním místem pouze pro tu část Částky kompenzace, která nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství převyšuje.

1. KOMPENZACE PŘI SELHÁNÍ KONCESIONÁŘE

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

Zadavatel bude oprávněn se rozhodnout buď:

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

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

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

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

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

1.1 Opětovné vyhlášení veřejné zakázky na Projekt

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

- Cílem opětovného vyhlášení veřejné zakázky bude stanovit a Koncesionáři v důsledku Procesu veřejné zakázky zaplatit upravenou nejvyšší cenu nabídky jako Částku kompenzace.
- Částka kompenzace bude vycházet z nabídky, která poskytne nejvyšší cenu a bude ponížena o:
 - náklady Zadavatele na veřejnou zakázku
 - náklady Zadavatele na nápravu nedostatečného plnění Koncesionáře jako náklady na dokončení Stavby Objektu, opravy Objektu a financování, nejsou-li plněním Nového koncesionáře

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

1.2 Stanovení tržní hodnoty projektu odborným odhadem

V případě že Zadavatel není oprávněn opětovně vyhlásit veřejnou zakázku na Projekt, nebo se rozhodne, že opětovně nevyhlásí veřejnou zakázku, stanoví předpokládanou tržní hodnotu Projektu

Expert. Expert vypočte předpokládanou tržní hodnotu Projektu a na jejím základě stanoví Částku kompenzace, přičemž se uplatní následující zásady:

- veškeré částky předpokladů budou stanoveny v nominálních hodnotách v běžných cenách a budou zohledňovat změny v důsledku indexace související s předpokládanou inflací mezi dnem stanovení těchto částek a předpokládaným dnem jejich splatnosti podle Smlouvy;
- hypotetické budoucí výnosy a příjmy a náklady a výdaje Koncesionáře spojené s plněním Smlouvy budou stanoveny s ohledem na všechny okolnosti jako odhad vycházející mimo jiné z historického vývoje plnění Smlouvy a celkových nákladů;
- celková částka všech předpokládaných budoucích výnosů, které vzniknou do Dne uplynutí, jako kdyby nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy, bude stanovena a diskontována ke Dni předčasného skončení diskontní sazbou ČNB platnou v Den předčasného skončení;
- celková částka všech předpokládaných budoucích výdajů Zadavatele, které vzniknou do Dne uplynutí, jako kdyby nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy, bude stanovena a diskontována diskontní sazbou platnou ČNB v Den předčasného skončení a odečtena od plateb stanovených podle předchozího bodu; tyto náklady budou zahrnovat (přičemž každá z částek bude započítána pouze jednou):
 - výdaje na odstranění vad a drobných závad,
 - náklady na nápravu potřebné pro uvedení Projektu do standardu požadovaného Smlouvou, tedy včetně nákladů na dokončení Stavby Objektu, opravy Objektu, financování a náklady na splnění požadavků na stav a minimální životnost jednotlivých částí konstrukce Objektu při jeho vrácení dle přílohy č. 18 Smlouvy, které nevznikly v souvislosti s pojistnou událostí;
- Koncesionář nemá nárok na náhradu škody, zejména ušlého, resp. nerealizovaného, zisku. Do Částky kompenzace v tomto případě nebudou zahrnuty:
 - odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit v důsledku ukončení této Smlouvy svým pracovníkům;
 - náklady na ukončení smluv s poddodavateli;
 - ztráty Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy;
 - částka odrážející předpokládaný zisk, který by Koncesionář získal v případě, že by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy.

V případě předčasného skončení Smlouvy v důsledku Selhání Koncesionáře **před Uvedením Stavby do provozu** bude Částka kompenzace vypočtena takto: odborným posudkem bude vyčíslena cena obvyklá již realizovaných činností Projektování, Inženýringu a Stavby Objektu s ohledem na vhodnost dodávek k účelu plánované realizace Smlouvy. Tato částka bude následně ponížena:

- o náklady na odstranění případného vadného plnění,
- náklady Zadavatele marně vynaložené na přípravu projektu a Smlouvy a
- nároky na veškeré smluvní pokuty a škody, na které Zadavateli vznikl vůči Koncesionáři nárok, a to v rozsahu, ve kterém nároky na smluvní pokuty a škody doposud trvají.

Splnění povinnosti Zadavatele uvedené v této kapitole bude úplným a konečným vyrovnáním všech nároků a práv Koncesionáře vůči Zadavateli za porušení a/nebo předčasné ukončení této Smlouvy

anebo jiné smlouvy týkající se Projektu, ať už vznikly na základě Smlouvy anebo jinak, avšak kromě závazku Zadavatele, který vznikl před Dnem předčasného skončení (nikoliv však ze samotného skončení) a který nebyl zohledněn při stanovování Částky kompenzace.

Pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, pak jestliže:

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

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

2. KOMPENZACE PŘI JEDNOSTRANNÉM SKONČENÍ ZADAVATELEM NEBO SELHÁNÍ ZADAVATELE

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

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

- splacení cizích vložených prostředků (Seniorního úvěru i ostatních úvěrů a půjček) včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou; plus
- vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře; plus
- odstupné a/nebo další náklady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení této Smlouvy svým pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- výdaje na ukončení smluv se poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů); plus
- spravedlivě oceněné jednorázové ztráty Koncesionáře v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy;
- částka odrážející předpokládaný zisk, který by Koncesionář získal v případě, že by nedošlo k předčasnému ukončení Smlouvy a Smlouva by byla ukončena ke Dni uplynutí;

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

- hotovosti a všechny zůstatky bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění) vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;

- souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře k Zadavateli po odečtení souhrnu všech pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem

3. KOMPENZACE PŘI UKONČENÍ V PŘÍPADĚ UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI

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

V takovém případě se Koncesionáři kompenzují:

- splátky Seniorního úvěru i ostatních úvěrů i půjček, včetně veškerého příslušenství a veškerých dalších nároků, které věřitelům v souvislosti s předčasným ukončením Smlouvy a jeho financování za Koncesionářem vzniknou;
- vyplacení vlastního kapitálu Koncesionáře;
- odstupné a/nebo další náhrady, které je Koncesionář povinen uhradit výhradně v důsledku ukončení Smlouvy svým Pracovníkům (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů);
- náklady na ukončení smluv se poddodavateli (a to v rozumné výši a za předpokladu, že Koncesionář vyvine přiměřené úsilí ke zmírnění těchto nákladů).

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

- hotovosti a všechny zůstatky bankovních účtů (vyjma účtu pro pojistné plnění) vedených Koncesionářem nebo pro Koncesionáře ke dni výpočtu Částky kompenzace;
- souhrn všech neuhrazených závazků Koncesionáře k Zadavateli po odečtení souhrnu všech pohledávek Koncesionáře za Zadavatelem

4. VÝPOČET ČÁSTKY KOMPENZACE

4.1 Zohlednění období do vyplacení Částky kompenzace

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

4.2 DPH v kompenzacích

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

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

- Koncesionář oznámí Zadavateli bez zbytečného odkladu, avšak aspoň 30 dní přede dnem splatnosti příslušné DPH, že DPH je splatná a že se jedná o DPH v souvislosti s Částkou kompenzace;
- v oznámení uvede podrobnosti týkající se DPH a její splatnost.

4.3 Omezení práva zápočtu

Zadavatel má právo započítat jakékoliv částky splatné ze strany Koncesionáře vůči Částce kompenzace v případě předčasného skončení pouze v případě, pokud by se v důsledku zápočtu částka skutečně zaplacená Koncesionáři v souvislosti s ukončením Smlouvy nesnížila natolik, že by byla nižší než závazky vůči Seniornímu věřiteli.

4.4 Postup zohlednění částky pojistného plnění při vzájemném vypořádání Zadavatele, Koncesionáře a Seniorního věřitele

V případě, že Seniorní věřitel získá vinkulované pojistné plnění a dojde k předčasnému ukončení Koncesní smlouvy, pro vzájemné vypořádání v jakékoliv fázi projektu platí, že částky pojistného plnění vinkulované ve prospěch Seniorního věřitele (pokud před dnem předčasného skončení Koncesionář neprovedl či nezajistil provedení obnovovacích prací, k nimž se vyplacené pojistné plnění váže) budou odečteny od Částky kompenzace.

Seniorní věřitel v souladu s čl. 5.4. Přílohy č. 15 Koncesní smlouvy po určení konečné výše Částky kompenzace dle této Přílohy pojistným plněním vč. přirostlých úroků umoří nesplacený zůstatek Seniorního úvěru včetně jeho běžného příslušenství, a to maximálně do výše Částky kompenzace, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace. Zůstane-li po umoření nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru dle předchozí věty přebytek pojistného plnění, vyplatí jej Seniorní věřitel Zadavateli.

5. ÚHRADA ČÁSTKY KOMPENZACE A PROCES AKCEPTACE NÁVRHU ČÁSTKY KOMPENZACE

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

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

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

V případě **předčasného skončení pro Selhání Zadavatele, jednostranné skončení Zadavatelem a předčasné skončení pro Události vyšší moci** zpracuje návrh Částky kompenzace Koncesionář. Návrh Částky kompenzace musí obsahovat jasný a přehledný způsob jejího výpočtu a bude vypracován neprodleně po Dni předčasného skončení, nejpozději do 30 dnů ode Dne předčasného

skončení. Koncesionář návrh předloží Zadavateli. Zadavatel se k návrhu Částky kompenzace vyjádří do 45 dnů ode dne, kdy návrh obdržel, jinak se má za to, že návrh akceptoval.

V případě, že byl návrh Částky kompenzace Zadavatelem akceptován, a Zadavatel nevyužije vymezených možností uvedených níže, je povinen uhradit Částku kompenzace na účet určený v souladu s Přímou smlouvou do 60 dnů ode dne akceptace návrhu Částky kompenzace.

V případě, že Zadavatel neakceptuje návrh Částky kompenzace předložený Koncesionářem, nebo Koncesionář návrh Zadavateli nepředloží, bude výše Částky kompenzace stanovena odborným posudkem Experta. Částku kompenzace určenou Expertem je Zadavatel povinen uhradit na účet Koncesionáře určený v souladu s Přímou smlouvou do 30 dnů od obdržení oznámení Experta obsahující Částku kompenzace, pokud Zadavatel nevyužije vymezených možností uvedených níže.

Pokud jde o případ **předčasného ukončení pro Selhání Koncesionáře**, může Zadavatel platit Částku kompenzace **ve splátkách** s tím, že výši a splatnost částek určí sám Zadavatel, avšak výše a splatnost jednotlivých splátek bude adekvátní rozdílné časové hodnotě peněz oproti jednorázové splátce a zohlední výši úroků ze Seniorního úvěru. Vliv rozložení plateb v čase na časovou hodnotu, na základě sazeb obvyklých na trhu, bude součástí návrhu Částky kompenzace, resp. oznámení Experta. Celá Částka kompenzace pak musí být zaplacená nejpozději do Dne uplynutí.

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

Zadavatel stanoví výši a splatnost splátek tak, aby byla celá Částka kompenzace zaplacená co nejdříve s ohledem na volné finanční zdroje na straně Zadavatele a s ohledem na využití všech možností, které lze od Zadavatele rozumně očekávat, k tomu, aby získal prostředky pro co nejrychlejší uhrazení Částky kompenzace. Pokud je Zadavatel v prodlení s platbou kterékoliv splátky, může Koncesionář, oznámením Zadavateli požadovat okamžité zaplacení celé zbývající Částky kompenzace, včetně přirostlých úroků z prodlení.

Úhrada Částky kompenzace v režimu vypořádání ve splátkách bude ve výši odpovídající podmínkám Smlouvy poskytnuta přímo na účet Seniorního věřitele vedený v příloze č.15 Přímá smlouva. Neaplikovalo by se v případě, pokud pravidelné splátky Částky kompenzace budou vyšší než pravidelné splátky Seniorního úvěru.

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

6. PODKLADY PRO VÝPOČET ČÁSTKY KOMPENZACE

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

- Finanční model včetně všech jeho aktualizací;

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

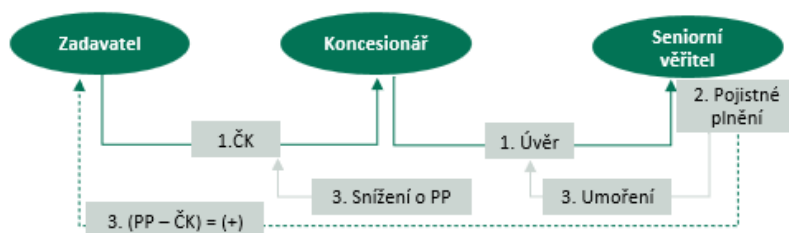
Po dobu prodlení Koncesionáře s předložením řádných podkladů dle tohoto článku Zadavateli neběží lhůty dle čl. 5 této přílohy a Zadavatel se nemůže dostat do prodlení se splněním závazků tam uvedených.

7. PŘEHLEDOVÁ TABULKA A SCHÉMA PROCESU REALIZACE KOMPENZACÍ

Důvod předčasného ukončení / Částka kompenzace (ČK)	Selhání Koncesionáře				Selhání / dobrovolné ukončení Zadavatelem a Vyšší moc	
Způsob zjištění ČK	Nová soutěž		Odborný odhad		Výpočet dle metodiky přílohy Kompenzace KS	
ČK vypracuje	Zadavatel na základě výsledků soutěže		Jmenovaný Expert dle principů přílohy KS	Do 3 m	Koncesionář dle principů přílohy KS	
Termín vypracování	n. a., pouze celk. termín na soutěž = do 6 měsíců	6m	do 60 dnů od svého ustanovení	2m	do 30 dnů ode Dne předčasného skončení	1m
Akceptace ČK	n. a.		n. a.		Zadavatelem	
Termín akceptace	n. a.		n. a.		do 45 dnů ode dne, kdy návrh obdržel	1,5m
Postup při akceptaci ČK	n. a.		n. a.		Úhrada ČK do 60 dnů	2m
Postup při neakceptaci ČK	n. a.		n. a.		Odborný posudek Expertů	do 5 m*
Úhrada ČK	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Do 60 dnů od oznámení její výše Koncesionáři, případně v pravidelných splátkách	2m	Dle posudku Expertů do 30 dnů	1
Spor ohledně výše ČK	Expert, nebo soud, avšak Zadavatel bude oprávněn uzavřít Novou smlouvu		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem		Soud, finální vyrovnání ČK bude určeno soudem	
		8m		7m		4,5 - 8,5m

Pozn.: V tomto přehledu pro zjednodušení 1 měsíc = 30 dní, v textu této přílohy termíny stanoveny přesně. Tento přehled představuje pouze orientační schéma, v případě rozporu tohoto přehledu s textem této přílohy má přednost text této přílohy.

* Termíny zde odpovídají variantě Odborného odhadu Expertem – jmenování Expertů do 3 m a vypracování ČK do 2 m.



1. Při předčasném skončení Zadavatel hradí Koncesionáři Čásku kompenzace (ČK), z níž se splácí Seniorní úvěr Seniornímu věřiteli.
2. Pojistné plnění (PP) je vinkulováno ve prospěch Seniorního věřitele (příloha č.13 KS).
3. Při předčasném skončení, kdy vznikne PP (nepoužité na obnovu), vypořádání proběhne tak, že se Částka kompenzace poníží o pojistné plnění, přičemž pojistným plněním si Seniorní věřitel umoří nesplacený zůstatek Seniorního úvěru, a to maximálně do výše Částky kompenzace, čímž Zadavatel splní svou povinnost uhradit Koncesionáři příslušnou část Částky kompenzace a Koncesionář svou povinnost splatit příslušnou část Seniorního úvěru. Zbyde-li po započtení PP vůči ČK přebytek, vyplatí jej Seniorní věřitel Zadavateli.

Situace	ČK ve vztahu k PP	Vztah k úvěru	Dopad	Zástava
1. Nový koncesionář	ČK = daná soutěží		ČK hradí Nový koncesionář Zadavateli a ten Koncesionáři, nebo rovnou sám splácí úvěr	Pokud je ČK < 0 anebo nestačí na úhradu úvěru, pak Zadavatel doplácí/splácí bance, jinak se uplatní zástavní právo
2. Není nový koncesionář	ČK = vypočtená		ČK hradí Zadavatel Koncesionáři, který splácí úvěr	
3. Vznikne-li PP	ČK > PP = (+)	(+) > úvěr	ČK po odečtení PP pokryje úvěr	
4. Vznikne-li PP	ČK > PP = (+)	(+) < úvěr	ČK po odečtení PP zcela nepokryje úvěr	
5. Vznikne-li PP	ČK < PP = (-)	(-) < úvěr	PP bude započteno vůči ČK a částku PP převyšující ČK vyplatí Seniorní věřitel Zadavateli	

Pozn.: Tento přehled představuje pouze orientační schéma, v případě rozporu tohoto přehledu s textem této přílohy a Koncesní smlouvy má přednost text této přílohy a Koncesní smlouvy.

KONCESNÍ SMLOUVA

Smluvní strany:

městská část Praha 12,

se sídlem: Generála Šišky 2375/6,

143 00 Praha 4 – Modřany,

IČO: 002 31 151, DIČ: CZ00231151,

bank. spojení: Česká spořitelna, a.s., č. účtu: 9021-2000762389/0800,

zastoupená Ing. Vojtěchem Kosem, MBA, starostou

(dále jen „**Zadavatel**“)

a

PRIOR 12 s.r.o.,

se sídlem: Vodní 177, 541 01 Trutnov,

IČO: 117 65 224, DIČ: CZ 11765224,

společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové] pod sp. zn.
C48132,

bank. spojení: Komerční Banka a.s., č. účtu: 123-4815040247/0100,

zastoupená Ing. Radkem Mrázkem, MBA – jednatelem společnosti

(dále jen „**Koncesionář**“)

dnešního dne uzavřely tuto smlouvu v souladu s ustanovením § 184 ve spojení s § 124 zákona
č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek a § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník

(dále jen „**Smlouva**“).

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

- a) Zadavateli je svěřena správa Pozemků (veškeré termíny s velkým počátečním písmenem v této Preambuli mají význam definovaný v textu Smlouvy níže), které se nacházejí na Území, jejichž vlastníkem je hlavní město Praha;
- b) Zadavatel má zájem na tom, aby na Pozemcích byly, v rámci zatraktivnění Území, vybudovány objekty či objekt, které budou výše uvedené funkci Území odpovídat a dále ji posilovat. Koncesionář má zájem na tom, aby tento objekt či objekty na své náklady vybudoval a následně provozoval, a to vše za podmínek daných touto Smlouvou. Tento objekt či objekty zůstanou ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřeny do správy Zadavateli; a
- c) Koncesionář byl vybrán Zadavatelem v Koncesním řízení tak, aby bylo nalezeno řešení respektující principy koncese, které by odpovídalo představám Zadavatele a respektovalo všechny jeho požadavky, jakož i požadavky kladené na řešené Území právními předpisy a územním plánem, stejně tak reflektovalo představy, možnosti a schopnosti Koncesionáře v tomto projektu. Pro toto řešení Koncesionář představil ve své nabídce na realizaci Veřejné zakázky dva různé návrhy vizualizace Objektů.

1. DEFINICE

- 1.1 Strany se dohodly, že následující pojmy použité v této Smlouvě mají mít význam specifikovaný v tomto článku 1 Smlouvy:
 - 1.1.1 „**Asistentem**“ se rozumí osoba specifikovaná v odst. 2.14 této Smlouvy;
 - 1.1.2 „**autorským zákonem**“ se rozumí zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů;
 - 1.1.3 „**Cenovou mapou**“ se rozumí vyhláška hlavního města Prahy č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů, nebo předpis, který tuto vyhlášku v budoucnu nahradí;
 - 1.1.4 „**Časovým harmonogramem**“ se rozumí harmonogram definovaný v odst. 10.3 této Smlouvy, případně aktualizovaný Časový harmonogram;
 - 1.1.5 „**Částka kompenzace**“ znamená příslušnou částku kompenzace při předčasném ukončení Smlouvy stanovenou podle Přílohy č. 17 Smlouvy;
 - 1.1.6 „**Den předčasného ukončení**“ znamená dále uvedený den, ve kterém skončí Smlouva v případě jejího předčasného ukončení:
 - 1.1.6.1 při předčasném ukončení pro Selhání Koncesionáře, den uvedený v oznámení Zadavatele podle odst. 30.4 nebo 30.8 Smlouvy,

- 1.1.6.2 při jednostranném skončení Zadavatelem dle odst. 30.9 této Smlouvy;
 - 1.1.6.3 při předčasném ukončení pro Selhání Zadavatele, den uvedený v oznámení Koncesionáře podle odst. 30.11 nebo 30.14 Smlouvy;
 - 1.1.6.4 při předčasném ukončení pro Událost vyšší moci, den uvedený v oznámení příslušné strany podle odst. 30.15 a 30.16 Smlouvy,
- přičemž strany se mohou v konkrétním případě dohodnout, že Dnem předčasného ukončení bude jiný den;
- 1.1.7 **„Den ukončení“** znamená Den předčasného ukončení či Den uplynutí, podle toho, který nastane dříve (tj. podle toho, zda dojde k předčasnému ukončení);
 - 1.1.8 **„Den účinnosti“** znamená den, ve kterém tato Smlouva nabude účinnosti v souladu s odst. 38.2 této Smlouvy;
 - 1.1.9 **„Den uplynutí“** den, kdy uplyne Koncesní doba, aniž by předtím došlo k Předčasnému ukončení;
 - 1.1.10 **„Dílem“** se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 9.1 níže;
 - 1.1.11 **„Dokumentací“** se rozumí Projektová dokumentace vč. všech jejích částí definovaných v odst. 13.1.1 této Smlouvy, dále Dokumentace skutečného provedení stavby, Provozní dokumentace a všechny související dokumentace uvedené v odst. 13.1 této Smlouvy. Používá-li tato smlouva ve vztahu k součástí Dokumentace pojmy s velkými počátečními písmeny, je třeba jim přisuzovat význam, který jim je přisuzován článkem 13 této Smlouvy;
 - 1.1.12 **„Investiční náklady“** znamenají souhrn nákladů, vynaložených Koncesionářem za účelem dodání Objektu zejména náklady na přípravu, Projektování, Inženýring a dodání Díla vč. nákladů případné demolice;
 - 1.1.13 **„Inženýringem“** projednání Dokumentace s dotčenými orgány státní správy a ostatními účastníky řízení a zajištění získání Povolení záměru včetně zajištění nabytí právní moci tohoto povolení (vč. případných odvolacích řízení);
 - 1.1.14 **„Kompenzovanou událostí“** se rozumí událost, která:
 - 1.1.14.1 vznikla nesplněním jakéhokoliv závazku Zadavatele podle Smlouvy, včetně:
 - (i) neposkytnutí konkrétní součinnosti, ke které se Zadavatel zavázal podle Smlouvy;
 - (ii) toho, že se ukáže, že Zadavatel uváděl Koncesionáři nepravdivé údaje o skutečnostech podstatných pro plnění této Smlouvy; nebo
 - (iii) je způsobená výkonem jakýchkoliv prací v Obchodním domě či Objektu Zadavatelem nebo jakoukoliv osobou na

Straně Zadavatele, pokud tyto práce nevyplývají ze Smlouvy ani nejsou požadovanou součinností;

- 1.1.15 „**Koncesní dobou**“ se rozumí časový interval definovaný v odst. 4.3 níže;
- 1.1.16 „**Koncesním řízením**“ se rozumí koncesní řízení „**Koncese PRIOR Praha 12**“ uskutečněném dle § 176 odst. 1 ZZVZ, ve kterém byla městská část Praha 12 Zadavatelem;
- 1.1.17 „**Liberační událost**“ znamená jakoukoliv z dále uvedených událostí:
 - 1.1.17.1 zásah neovladatelné přírodní síly v rozsahu, ve kterém nezakládá Událost vyšší moci;
 - 1.1.17.2 výtržnosti či občanské nepokoje;
 - 1.1.17.3 selhání jakéhokoliv poskytovatele veřejných služeb, nebo selhání dopravy;
 - 1.1.17.4 náhodné poškození Objektu nebo jakékoliv obslužné komunikace Objektu;
 - 1.1.17.5 zablokování nebo embargo v rozsahu, ve kterých nejsou Událostí vyšší moci;
 - 1.1.17.6 v souvislosti s pracovněprávními vztahy Osob na Straně Koncesionáře, kterákoliv z následujících událostí:
 - (i) stávka, a to jak zákonná, tak nezákonná;
 - (ii) výluka;
 - (iii) úmyslné zdržování práce; nebo
 - (iv) jiná neshoda,
 avšak pouze pokud se tyto události vztahují na celý příslušný sektor, nikoliv pouze na Koncesionáře či příslušnou Osobu na Straně Koncesionáře, a pouze v rozsahu, v jakém zabraňují Koncesionáři plnit závazky podle Smlouvy;
 - 1.1.17.7 náraz silničního, drážního nebo leteckého dopravního prostředku třetí osoby;
 - 1.1.17.8 znečištění životního prostředí, které přímo ani nepřímo nezpůsobil Koncesionář (pokud nejde o Událost vyšší moci);
- 1.1.18 „**Likvidní trh**“ znamená situaci, kdy na trhu s koncesními a/nebo PPP smlouvami na služby stejné nebo podobné jako jsou služby dle Smlouvy za cenu, které se pravděpodobně dosáhne veřejným zadáváním, jež má být důvěryhodným ukazatelem tržní hodnoty takových služeb, existuje dostatek ochotných osob (přinejmenším 2 osoby, z nichž by každá mohla být vhodným náhradním koncesionářem), přičemž vždy platí, že na osobu, kterou kontrolují nebo kterou zřídili věřitelé výslovně pro účely Projektu a na kterou může být Smlouva postoupena na základě zadání nové veřejné zakázky, se nebude přihlížet při posouzení, zda na trhu pro takové účely existuje dostatek ochotných osob;

- 1.1.19 „**Metodikou projektového řízení**“ se rozumí metodika definovaná v odst. 20.1 této Smlouvy;
- 1.1.20 „**Milníky**“ se rozumí časové milníky provádění Stavby uvedené v Příloze č. 3 této Smlouvy;
- 1.1.21 „**Nový koncesionář**“ znamená osobu, která uzavřela nebo má uzavřít Novou smlouvu se Zadavatelem;
- 1.1.22 „**Nová smlouva**“ znamená smlouvu se stejnými podmínkami, které stanoví Smlouva ke Dni předčasného skončení, a současně při splnění následujících předpokladů:
 - 1.1.22.1 dojde-li k předčasnému skončení Smlouvy do Dne otevření, termíny Milníků budou posunuty tak, aby byl Nový koncesionář schopen dokončit příslušné práce,
 - 1.1.22.2 Koncesní doba Nové smlouvy bude trvat do stejného data, tedy do Dne uplynutí,
 - 1.1.22.3 jakékoli další změny nesmí nepříznivě ovlivnit Nového koncesionáře;
- 1.1.23 „**Občanský zákoník**“ zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů;
- 1.1.24 „**Obchodním domem**“ budova obchodního domu PRIOR, č. p. 3400, stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. 4400/108, k. ú. Modřany, zapsaném na listu vlastnictví č. 2336 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Vlastníkem tohoto pozemku, včetně budovy PRIOR na něm stojící, je hlavní město Praha a je svěřen do správy Zadavatele;
- 1.1.25 „**Objektem**“ či „**Objekty**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 3.2 níže;
- 1.1.26 „**Oznamovací lhůta**“ se rozumí lhůta definovaná odst. 3.2 Přímé smlouvy, jejíž vzor je součástí této Smlouvy jako Příloha č. 15;
- 1.1.27 „**Pachtovným**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 5.1 níže;
- 1.1.28 „**Pozemky**“ se rozumí pozemky parc. č. 4400/106, 4400/107 (součástí pozemku je stavba, budova bez čísla popisného nebo evidenčního – stavba technického vybavení), 4400/108 (součástí pozemku je stavba č. p. 3400, stavba občanského vybavení), 4400/109, 4400/110, 4400/112 ze kterého bude pro plnění této Smlouvy využito přibližně 250m², 4400/456 ze kterého bude pro plnění této Smlouvy využito přibližně 150m², 4400/457, 4400/460, 4400/461, 4400/473 ze kterého bude pro plnění této Smlouvy využito přibližně 200m², všechny v k. ú. Modřany, zapsané na listu vlastnictví č. 2336 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. Jejich vlastníkem je hlavní město Praha a jsou svěřeny do správy Zadavatele;
- 1.1.29 „**Praktickým dokončením Stavby**“ se rozumí okamžik definovaný v odst. 15.5 této Smlouvy;

- 1.1.30 „**Proces veřejné zakázky**“ znamená proces, kterým si Zadavatel od účastníků majících zájem o uzavření Nové smlouvy vyžádá konečné nabídky, vyhodnotí je a uzavře Novou smlouvu s Novým koncesionářem.
- 1.1.31 „**Projektem**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 3.2 až 3.8 níže;
- 1.1.32 „**Předáním Stavby do užívání**“ se rozumí okamžik definovaný v odst. 15.8 této Smlouvy;
- 1.1.33 „**Rozpočtem**“ se rozumí základní kalkulace hodnoty Díla, obsažená v Příloze č. 10 této Smlouvy;
- 1.1.34 „**Průzkumy**“ se rozumí dokumenty obsažené v Příloze č. 19 této Smlouvy;
- 1.1.35 „**Předmětem pachtu**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 4.1 níže;
- 1.1.36 „**Přímá smlouva**“ znamená smlouvu uzavřenou mezi Zadavatelem, Koncesionářem a Seniorním věřitelem, jejíž vzor je součástí této Smlouvy jako Příloha č. 15;
- 1.1.37 „**Selháním Koncesionáře**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 30.3 níže;
- 1.1.38 „**Selháním Zadavatele**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 30.10 níže;
- 1.1.39 „**Seniorní úvěr**“ znamená úvěr či půjčku poskytnuté Koncesionáři k financování stavby Objektu (či jiného objektu na Pozemcích vybudovaného v rámci Projektu v souladu s touto Smlouvou), který není podřízen splácení jiného úvěru či půjčky. Pro vyloučení pochybnosti platí, že se může jednat i o úvěr od vlastníků / akcionářů nebo jakkoliv spřízněných subjektů Koncesionáře;
- 1.1.40 „**Seniorní věřitel**“ znamená osobu, která Koncesionáři poskytuje Seniorní úvěr, popř. jinou osobu, která jakýkoli jiný úvěr či půjčku k financování Projektu za předpokladu, že (i) tato jiná osoba uzavře se Zadavatelem a Koncesionářem Přímou smlouvu, popř. její upravené znění dle dohody Smluvních stran a zároveň (ii) bude mezi touto jinou osobou a všemi předchozími Seniorními věřiteli uzavřena dohoda o pořadí zástavních práv sjednaných dle či na základě této Smlouvy;
- 1.1.41 „**Správcem stavby**“ se rozumí osoba specifikovaná v odst. 2.10 této Smlouvy;
- 1.1.42 „**Stavbou**“ se rozumí stavba definovaná v odst. 9.1.3 této Smlouvy;
- 1.1.43 „**Povolením záměru**“ se rozumí povolení záměru vydané místně a věcně příslušným stavebním úřadem dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, na základě kterého bude Koncesionář oprávněn provádět Stavbu;
- 1.1.44 „**Stavebním zákonem**“ se rozumí zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů;

- 1.1.45 „**Stranami**“ či „**Smluvními stranami**“ se rozumí smluvní strany této Smlouvy, tedy Zadavatel a Koncesionář;
- 1.1.46 „**Technické zhodnocení**“ znamená výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu částku 40.000,- Kč ve smyslu § 33 zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb) uvedeného zákona;
- 1.1.47 „**Účelem pachtu**“ se rozumí to, jak je tento termín definován v odst. 4.1 níže;
- 1.1.48 „**Událostí vyšší moci**“ se rozumí mimořádná, nepředvídatelná a neodvratitelná událost, která je nezávislá na vůli smluvních stran a která brání plnění povinností podle této Smlouvy, zejména přírodní katastrofa, válka, ozbrojený konflikt, teroristický útok, epidemie, embargo, nezákonný zásah orgánu veřejné moci nebo jiné opatření, které má za následek znemožnění nebo podstatné ztížení plnění této Smlouvy;
- 1.1.49 „**Úpadkem**“ se rozumí situace, kdy (i) soud prohlásí konkurz na majetek dotčené smluvní strany; nebo (ii) soud zamítne návrh na prohlášení konkurzu z důvodu nedostatku majetku na náklady konkurzního řízení; nebo (iii) dotčená smluvní strana podá návrh na prohlášení konkurzu na svůj vlastní majetek; nebo (iv) dotčená smluvní strana podá návrh na vyrovnání s věřiteli; nebo (v) je jmenován nucený správce dotčené smluvní strany; nebo (vi) je přijato rozhodnutí o povinném nebo dobrovolném zrušení dotčené smluvní strany (vyjma případů sloučení nebo splynutí); nebo (vii) dotčená smluvní strana se ocitne v úpadku ve smyslu ustanovení zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších právních předpisů, nebo hrozícím úpadku;
- 1.1.50 „**Úplným dokončením Projektu**“ se rozumí okamžik definovaný v článku 17 této Smlouvy;
- 1.1.51 „**Uvedením Stavby do provozu**“ se rozumí okamžik definovaný v odst. 15.7 této Smlouvy;
- 1.1.52 „**Územím**“ se rozumí lokalita vymezená Zadáním, v níž se nacházejí Pozemky;
- 1.1.53 *[zrušeno bez náhrady];*
- 1.1.54 „**Veřejnou zakázkou**“ se rozumí veřejná zakázka s názvem „Koncese PRIOR Praha 12“, ev. č. ve Věstníku veřejných zakázek Z2020-002509 zadavatele městská část Praha 12;
- 1.1.55 „**Výplatou ekvity**“ se rozumí jakákoliv výplata podílu na zisku, platba v důsledku snížení základního kapitálu, vrácení vkladu do kapitálových fondů, protiplnění za nabytí vlastních podílů, platba jakékoliv částky (jistiny i úroku) z úvěrů, zápůjček a půjček nebo jiného finančního zadlužení vzniklého jinak než na základě nebo v souvislosti se Seniorním úvěrem

a/nebo jakákoliv jiná platba (i) ovládané osobě, (ii) ovládající osobě, (iii) osobě, která má s Koncesionářem společnou ovládající osobu, nebo (iv) osobě jinak personálně či kapitálově s Koncesionářem propojené či spřízněné;

- 1.1.56 „**Zadáním**“ se rozumí podklady definované v odst. 11.1 této Smlouvy;
- 1.1.57 „**Zástupcem Koncesionáře**“ se rozumí osoba specifikovaná v odst. 2.19 této Smlouvy;
- 1.1.58 „**Zákonem o HMP**“ se rozumí zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů;
- 1.1.59 „**Zákonem o registru smluv**“ se rozumí zákon 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;
- 1.1.60 „**Zákonem o zpracování osobních údajů**“ se rozumí zákon č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů;
- 1.1.61 „**ZZVZ**“ se rozumí zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

2. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Prohlášení Zadavatele

- 2.1 Zadavatel prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy:
 - 2.1.1 Zadavateli je svěřena správa Pozemků;
 - 2.1.2 Pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Praha;
 - 2.1.3 je městskou částí oprávněnou v rozsahu Zákona o HMP vystupovat v právních vztazích týkajících se správy svěřeného majetku svým jménem a nést odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, a že splňuje veškeré podmínky a požadavky v této Smlouvě stanovené a je oprávněna tuto Smlouvu uzavřít a řádně plnit závazky v ní obsažené.
 - 2.1.4 nedošlo k žádnému Selhání Zadavatele dle odst. 30.10 a neexistuje žádná skutečnost ani událost, ze kterých by mohlo Selhání Zadavatele vzniknout; a
 - 2.1.5 informace uvedené v přílohách této Smlouvy odpovídají skutečnému a právnímu stavu, který je a/nebo (objektivně posuzováno) má být Zadavateli znám. Zadavatel neodpovídá za nesoulad skutečného a/nebo právního stavu (včetně jakýchkoli újem Koncesionáři či třetí osobě) s informacemi uvedenými v přílohách této Smlouvy, pokud jsou tyto informace ověřitelné z veřejně dostupných zdrojů, a to bez ohledu na to, zda si Koncesionář takové ověření zajistí.

Prohlášení Koncesionáře

- 2.2 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 občanského zákoníku 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 rámci Koncesního řízení, a ve kterém je definována touto Smlouvou.

- 2.3 Koncesionář prohlašuje, že ke dni uzavření této Smlouvy:
- 2.3.1 nedošlo k žádnému Selhání Koncesionáře dle odst. 30.3 a neexistuje žádná skutečnost ani událost, ze kterých by mohlo Selhání Koncesionáře vzniknout;
 - 2.3.2 nebyl vznesen žádný nárok proti Koncesionáři, neprobíhá žádné soudní, rozhodčí ani správní řízení ani spor řešený jiným způsobem a Koncesionář si při vynaložení řádné péče není vědom žádného probíhajícího nebo 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;
 - 2.3.3 Koncesionář není v úpadku v jakékoli podobě ani v hrozícím úpadku ve smyslu právních předpisů;
 - 2.3.4 Koncesionář nemá žádné závazky, jejichž splnění by mělo nepříznivý vliv na jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající ze Smlouvy; a
 - 2.3.5 se na Koncesionáře nebo jeho poddodavatele nevztahují vnitrostátní sankční opatření, sankční opatření Evropské unie či mezinárodní sankční opatření, kterými je Česká republika vázána, zejm. pak Nařízení Rady (EU) 2022/576 ze dne 8. 4. 2022 (dále jen „Sankce“).
- 2.4 Koncesionář dále prohlašuje, že je schopen zajistit si veškeré finanční prostředky potřebné ke splnění závazků Koncesionáře plynoucích z této Smlouvy.
- 2.5 Koncesionář se zavazuje, že oznámí bezodkladně Zadavateli, jakmile se dozví, že probíhá nebo hrozí soudní, rozhodčí nebo správní řízení nebo spor řešený jiným způsobem, pokud (i) Koncesionář je či by v případě zahájení byl účastníkem takového řízení či sporu a (ii) pokud by takový spor mohl podstatným způsobem nepříznivě ovlivnit schopnost Koncesionáře plnit závazky vyplývající ze Smlouvy; toto oznámení učiní Koncesionář bez zbytečného odkladu poté, co se o dané skutečnosti dozvěděl;
- 2.6 Koncesionář se zavazuje, že 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 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že je a po dobu účinnosti Smlouvy bude registrován jako plátce DPH a bude řádně a včas plnit svoje daňové povinnosti týkající se DPH, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Koncesionář je povinen předložit kopii své registrace k DPH bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů, po nabytí účinnosti Smlouvy. Koncesionář se zavazuje bezodkladně Zadavateli na jeho žádost prokázat veškeré skutečnosti týkající se plnění jeho povinností a závazků z tohoto odstavce Smlouvy.

- 2.8 Koncesionář se zavazuje, že bude po dohodě se Zadavatelem či na jeho výzvu informovat o záměru Projektu, předpokládaném průběhu a aktuální rozestavěnosti Stavby Objektu, předpokládaném termínu dokončení Stavby Objektu a provozu Objektu prostředky Koncesionáři dostupnými, a to zejména:
- 2.8.1 umístěním informační cedule na staveništi;
 - 2.8.2 prostřednictvím webových stránek Projektu, kde bude uveřejněna vizualizace projektu, časosběrná videa ze Stavby Objektu po jednotlivých Milnících a informace o průběhu realizace projektu;
 - 2.8.3 na základě výzvy Zadavatele Koncesionář poskytne informace o Projektu pro účely zveřejnění ve zpravodaji městské části;
- 2.9 Koncesionář se zavazuje průběžně informovat Zadavatele o veškerých okolnostech na svojí straně či na straně svých Poddodavatelů, které mají nebo by mohly souviset s rozsahem a uplatňováním Sankcí, a to bez zbytečného odkladu poté, co se o nich Koncesionář dozví.

Správce stavby

- 2.10 Zadavatel jmenuje pro výkon svých práv a povinností vyplývajících mu z této Smlouvy svého zástupce uvedeného v Příloze č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Správce stavby**“). Zadavatel je oprávněn kdykoliv v průběhu trvání této Smlouvy změnit Správce stavby jednostranným písemným oznámením doručeným Koncesionáři. Správce stavby není oprávněn jménem Zadavatele uzavírat dodatky k této Smlouvě. Správce stavby vykonává práva a povinnosti Zadavatele specifikované v této Smlouvě nebo z této Smlouvy vyplývající, není-li výslovně stanoveno jinak nebo nerozhodne-li Zadavatel kdykoliv v průběhu této Smlouvy jinak. Vykonává-li Správce stavby za Zadavatele činnosti, pro něž se vyžaduje souhlas Zadavatele, má se za to, že Zadavatel takový souhlas poskytl na základě souhlasu uděleného Správcem stavby. Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, není Správce stavby oprávněn vyvázat Koncesionáře z jakéhokoliv závazku nebo odpovědnosti vyplývající Koncesionáři z této Smlouvy nebo zákona.
- 2.11 Pro vyloučení pochybností berou smluvní strany na vědomí, že kde se v této Smlouvě uvádí, že určité právo nebo povinnost Zadavatele vykoná Správce stavby, náleží toto právo nebo povinnost Zadavateli a Správci stavby je pouze oprávněn Zadavatele při jejich výkonu zastoupit.
- 2.12 Koncesionář je vázán pokyny Správce stavby, a to pokud jsou v souladu s platnými právními předpisy a touto Smlouvou a pokud jsou fakticky proveditelné.
- 2.13 Je-li Správce stavby v souladu s touto Smlouvou vyzván, aby v rámci stanoveném touto Smlouvou stanovil hodnotu, náklady nebo prodloužení lhůty, projedná toto v dobré víře s Koncesionářem tak, aby bylo možné ve věci dosáhnout shody. V případě, že shody nebude dosaženo, rozhodne Správce stavby tak, aby rozhodnutí bylo spravedlivé, rozumné a v souladu s účelem této Smlouvy.

Asistent Správce stavby

- 2.14 Správce stavby je kdykoliv v průběhu této Smlouvy oprávněn pověřit výkonem jemu svěřených práv a povinností třetí osobu (dále jen „**Asistent**“), jakož i toto pověření dle svého uvážení odvolat. Pověření Asistenta i jeho odvolání musí být

vždy učiněno písemně a nabude účinnosti doručením listiny prokazující tuto skutečnost Koncesionáři. Činnost Asistenta v rozsahu jeho pověření má stejné účinky jako činnost Správce stavby. Platí, že:

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

Zástupce Zadavatele

- 2.15 Zástupce Zadavatele je osoba, která je oprávněná zastupovat Zadavatele v souvislosti s realizací této Smlouvy při právních jednáních a faktických jednáních, a to na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.
- 2.16 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 ve stejném či v různém rozsahu zmocnění.
- 2.17 Zadavatel je oprávněn kdykoli změnit Zástupce Zadavatele a tato změna je vůči Koncesionáři účinná okamžikem, kdy mu dojde oznámení o této změně.
- 2.18 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

- 2.19 Koncesionář jmenuje pro výkon svých práv a povinností vyplývajících mu z této Smlouvy svého zástupce uvedeného v Příloze č. 6 této Smlouvy (dále jen „**Zástupce Koncesionáře**“). Koncesionář je oprávněn v průběhu trvání této Smlouvy změnit osobu Zástupce Koncesionáře jen s písemným souhlasem Zadavatele.
- 2.20 Zástupce Koncesionáře se bude podílet na vytvoření Dokumentace a na provádění Díla.
- 2.21 Předpokládá-li Zástupce Koncesionáře svou nepřítomnost na místě provádění Stavby, jmenuje vhodnou náhradní osobu a vyrozumí o tom Správce stavby. Zástupce Koncesionáře může pověřit výkonem jemu svěřených práv a povinností jinou osobu, jakož i toto pověření dle svého uvážení odvolat. Pověření dle předchozí věty jakož i jeho odvolání musí být vždy učiněno písemně a nabude účinnosti doručením listiny prokazující tuto skutečnost Zástupci Zadavatele.

3. PŘEDMĚT A ÚČEL SMLOUVY

- 3.1 Předmětem Smlouvy je úprava práv a povinností Stran v rámci plánovaného Projektu, jak je tento definován níže.
- 3.2 Předmětem této Smlouvy je zejména:

- 3.2.1 právo Koncesionáře provozovat za podmínek stanovených touto Smlouvou Obchodní dům umístěný na Pozemcích a brát z jeho provozu plody a užitky;
- 3.2.2 povinnost Koncesionáře na Pozemcích projektově připravit a do vlastnictví hlavního města Prahy vybudovat polyfunkční objekt či objekty s tím, že parametry tohoto objektu či objektů a jejich funkce a způsoby využití jsou stanoveny v Zadání, které tvoří Přílohu č. 1 a v Návrhu řešení, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. (dále jen „**Objekt**“ či „**Objekty**“). Tento popis Objektů odpovídá představám Zadavatele, respektuje všechny jeho požadavky, jakož i požadavky kladené na řešené Území právními předpisy a územním plánem, stejně tak reflektuje představy, možnosti a schopnosti Koncesionáře v tomto projektu;
- 3.2.3 právo Koncesionáře provozovat Objekty po touto Smlouvou stanovanou dobu a za podmínek daných touto Smlouvou, a brát z jejich provozu plody a užitky;
- 3.2.4 povinnost Koncesionáře za podmínek daných touto Smlouvou předat Pozemky i Objekty zpět Zadavateli;
- 3.2.5 povinnost Koncesionáře platit za práva k Pozemkům, Obchodnímu domu a Objektům Zadavateli touto Smlouvou sjednanou úplatu (Pachtovné).
- 3.3 Koncesionář je povinen provádět plnění této Smlouvy vč. realizace Projektu, výkonu svých práv k Pozemkům, Obchodnímu domu a Objektům výlučně na vlastní náklady, tedy bez jakéhokoli finančního příspěvku Zadavatele, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak.
- 3.4 Vlastnictví k Pozemkům i Obchodnímu domu zůstane po celou dobu trvání Projektu hlavnímu městu Praze, stejně tak jako jejich svěřením do správy Zadavateli ve smyslu Zákona o HMP, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak.
- 3.5 Vlastnictví k Objektům, jakožto budoucí součásti Pozemků, nabyde od počátku hlavní město Praha, přičemž budou stejně jako samotné Pozemky svěřeny do správy Zadavateli ve smyslu Zákona o HMP. Vlastnictví k Objektům zůstane po celou dobu trvání Projektu hlavnímu městu Praze stejně tak, jako jejich svěřením do správy Zadavateli ve smyslu Zákona o HMP. To vše platí, nestanoví-li tato Smlouva výslovně jinak.
- 3.6 Budou-li součástí Projektu i bytové jednotky určené k prodeji třetím osobám (dále jen „**Bytové jednotky**“), je Koncesionář povinen realizovat tuto část Projektu separátně od Objektů, tedy tak, že tyto Bytové jednotky budou umístěny v samostatném objektu, který bude mít jako hlavní funkci bydlení, a to dle následujících podmínek:
 - 3.6.1 Tento samostatný objekt bude oddělen od Objektů způsobem umožňujícím právní oddělení části Pozemků, na nichž tento objekt bude stát tak, aby tato oddělená část Pozemků mohla mít odlišný vlastnický režim od zbylé části Pozemků a umožnila vznik společenství vlastníků jednotek, pokud by byla založena zákonná povinnost jeho vytvoření. Pro vyloučení pochybností platí, že oddělení této příslušné části Pozemků a

převod jejich vlastnictví jsou možné i dříve, než vznikne příslušný objekt, nejdříve však po získání pravomocného Povolení záměru, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. V takovém případě vlastnictví příslušné části Pozemků nabyde Koncesionář jakožto právní předchůdce případného společenství vlastníků jednotek.

- 3.6.2 Tento samostatný objekt bude splňovat parametry stanovené v Zadání, které tvoří Přílohu č. 1 a v Návrhu řešení, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy; pro vyloučení pochybností platí, že tento samostatný objekt není součástí Objektu či Objektů ve smyslu odst. 3.2.2 této Smlouvy;
- 3.6.3 Takto oddělená část Pozemků může mít výměru maximálně 4.000 m².
- 3.6.4 V případě, že má dojít k oddělení části Pozemků a jejich převodu do vlastnictví osoby odlišné od Zadavatele, Smluvní strany tento převod realizují jako úplatný na základě smlouvy o převodu nemovité věci, jejíž závazný vzor tvoří Příloha č. 14 této Smlouvy. Úplata bude sjednána jako jednorázová a bude stanovena jako cena za metr čtvereční dle Cenové mapy platné ke dni uzavření smlouvy o převodu nemovité věci vynásobená výměrou převáděné části Pozemků.
- 3.6.5 V případě převodu vlastnictví k části Pozemků dle odstavce 3.6.4 této Smlouvy má Koncesionář povinnost zahájit provoz objektu vybudovaného na této části Pozemků, čímž se rozumí analogicky splnění podmínek Uvedení Stavby do provozu, které platí pro Objekty, do 4 let od uzavření příslušné smlouvy o převodu nemovité věci. Nebude-li tato podmínka splněna, budou tím naplněny podmínky výhrady zpětné koupě dle příslušné smlouvy o převodu nemovité věci, následkem čehož přejde vlastnictví k příslušné části Pozemků zpět na Zadavatele. Koncesionář není v případě dle tohoto odst. 3.6.5 Smlouvy oprávněn převádět vlastnictví k této části Pozemků jako k celku ani k jejím částem třetím osobám či úplatně tuto část Pozemku jako celek ani její část přenechat k užívání třetím osobám dříve, než dojde k Uvedení Stavby do provozu ve vztahu ke všem Objektům vybudovaným v rámci Projektu; smluvní strany si však výslovně potvrzují, že toto omezení se nevztahuje na (i) uzavírání smluv o smlouvě budoucí, kupních smluv nebo nájemních smluv k této části Pozemku, za předpokladu, že převod vlastnického práva či počátek nájmu nastane až po Uvedení Stavby do provozu ve vztahu ke všem Objektům vybudovaným v rámci Projektu, (ii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení k této části Pozemku ve prospěch Seniorního věřitele, (iii) zřízení zástavního práva a zápisu zákazu zcizení a zatížení k této části Pozemku ve prospěch úvěrujících bank budoucích kupujících Bytových jednotek, a to výhradně za účelem zajištění hypotečních úvěrů těchto budoucích kupujících, (iv) zápis poznámky ve prospěch Seniorního věřitele a/nebo úvěrujících bank budoucích kupujících Bytových jednotek o závazku nezajistit k této části Pozemku uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo do katastru nemovitostí. Porušením této povinnosti budou naplněny podmínky výhrady zpětné

koupě dle příslušné smlouvy o převodu nemovité věci, a (v) zřízení věcných břemen k této části Pozemků ve prospěch třetích osob k zajištění přístupu, inženýrských sítí, infrastruktury, služeb nebo jiných nezbytných práv souvisejících s provozem a užíváním Bytových jednotek.

- 3.6.6 Po Uvedení Stavby do provozu ve vztahu ke všem Objektům se Koncesionář zavazuje, že prostředky získané z úplatného převodu Bytových jednotek vč. jejich součástí na třetí osoby (dále jen „**Výnosy z prodeje Bytových jednotek**“) bude používat na postupné umořování Seniorního úvěru, přičemž před tím, než dojde k umoření alespoň 40 % hodnoty Seniorního úvěru, není Koncesionář oprávněn Výnosy z prodeje Bytových jednotek využít k Výplatě ekvity. Zadavatel si k tomuto účelu může od Koncesionáře vyžádat podklady a Koncesionář je povinen tyto podklady Zadavateli poskytnout.
- 3.6.7 V případě postupu dle odst. 3.6 této Smlouvy je možné právně zatížit zbylou část Pozemků tak, aby byl umožněn přístup na oddělenou část Pozemků přiměřeně účelu jejího využití.

Případy dle tohoto odst. 3.6 a odst. 7.3 této Smlouvy jsou jedinými případy dle této Smlouvy, kdy může dojít ke změně vlastnictví k určené části Pozemků či jejich právnímu zatížení v souladu s touto Smlouvou.

- 3.7 Koncesionář bude platit Zadavateli za využití Pozemků pro Projekt (blíže viz odst. 4.1 – Předmět pachtu a Účel pachtu) Pachtovné, jak je uvedeno v čl. 5 této Smlouvy.
- 3.8 Koncesionář prohlašuje, že Objekty budou splňovat v mezinárodní klasifikaci BREEAM alespoň stupeň VERY GOOD (britský certifikát), nebo klasifikaci LEED SILVER (americký certifikát), a to v termínu odpovídajícím metodice subjektu udělujícího příslušnou certifikaci dle tohoto odstavce, nejpozději však do 2 let od Uvedení Stavby do provozu (odst. 3.2 až 3.8 výše dále jen jako „**Projekt**“).
- 3.9 Pokud to neodporuje závazným podmínkám stanoveným touto Smlouvou, zejména pak Zadání, Koncesionář je oprávněn Projekt rozšířit po ucelených etapách. V rámci tohoto oprávnění je Koncesionář oprávněn rozšířit Objekty či postavit další Objekty na Pozemcích v průběhu účinnosti této Smlouvy, a to například v případě, že dojde ke změně územního plánu umožňující vyšší zastavěnost Pozemků. V takovém případě se každá z dalších etap Projektu považuje za samostatné Dílo vznikající na základě dodatku k této Smlouvě a realizace každé z etap se řídí podmínkami provádění Díla dle této Smlouvy.
- 3.10 Realizace Projektu bude Koncesionářem provedena s nejvyšší péčí a důrazem na kvalitu. Projekt bude Koncesionářem realizován v souladu s touto Smlouvou a pokyny Zadavatele, respektive Správce stavby, učiněnými podle této Smlouvy.

Garance Koncesionáře

- 3.11 Koncesionář garantuje Zadavateli, že Projekt je možné realizovat dle Zadání. Dále Koncesionář garantuje Zadavateli, že Dokumentace vytvořená podle této Smlouvy bude v souladu s účelem, k němuž Dokumentace dle této Smlouvy slouží a v souladu s účelem této Smlouvy a že faktické provedení Stavby bude v souladu s

požadavky dotčených orgánů státní správy a/nebo správců sítí nezbytných k vydání kolaudačního souhlasu týkajícího se Stavby. Tato garance je nadřazena ostatním podmínkám a garancím uvedeným v této Smlouvě.

- 3.12 Koncesionář uznává bez výhrad všechny podmínky stanovené Zadavatelem pro plnění této Smlouvy. Prohlašuje, že je o nich dostatečně informován, stejně jako o místních podmínkách staveniště a že všechny jemu nejasné body si před podpisem této Smlouvy vyjasnil se Zadavatelem, dále pak, že všechny podmínky, dodací i technické, byly Koncesionářem vzaty v úvahu při podpisu této Smlouvy a že s těmito podmínkami souhlasí. Koncesionář výslovně prohlašuje, že Zadání je dostatečným podkladem pro splnění závazků Koncesionáře dle této Smlouvy, zejména pro realizaci Díla bez jakýchkoli vad a nedodělků. Koncesionář dále prohlašuje, že se plně seznámil se Zadáním a že k Zadání nemá žádné výhrady, připomínky ani požadavky na doplnění, které by byly nutné pro realizaci Díla bez vad a nedodělků.

Priorita dokumentů

- 3.13 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že:

3.13.1 tato Smlouva, její přílohy a případné dodatky k ní budou vykládány ve vzájemných souvislostech. 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. Priorita dokumentů pro účel interpretace je následující (seznam uvádí dokument s nejvyšší prioritou na prvním místě, dále je priorita sestupná):

3.13.1.1 tělo této Smlouvy;

3.13.1.2 Požadavky dotčených orgánů státní správy definujících podmínky, za nichž lze udělit kolaudační souhlas k trvalému a řádnému užívání celého Díla podle stavebního zákona;

3.13.1.3 Požadavky stanovené příslušnými závaznými normami ČSN (případně EN);

3.13.1.4 Přílohy této Smlouvy, a to v následujícím pořadí: Příloha č. 1, Příloha č. 2, Příloha č. 3, Příloha č. 4, ostatní přílohy této Smlouvy; v případě Přílohy č. 5 a Přílohy č. 7 v pořadí v jakém jsou přiloženy k této Smlouvě. Příloha č. 9 má charakter kontrolních dokumentů pro splnění podmínek zadávacího řízení Veřejné zakázky, a jako taková má nejnížší prioritu z příloh této Smlouvy, které relevantní materii upravují;

3.13.1.5 Dokumentace vytvořená na základě této Smlouvy odsouhlasená Zadavatelem.

3.13.2 V případě chybějících ustanovení dokumentu vyšší priority budou pro doplnění použita dostatečně konkrétní ustanovení nebo definice dokumentu nižší priority ve smyslu této Smlouvy.

4. PACT

- 4.1 Zadavatel touto Smlouvou přenechává Koncesionáři do pachtu Pozemky vč. Obchodního domu, resp. po jejich vybudování také Objekty (odst. 4.10; dále společně také „**Předmět pachtu**“) výlučně za účelem provozu Obchodního domu, realizace Projektu a následného provozování Objektů (odst. 4.10; dále společně také „**Účel pachtu**“).
- 4.2 Koncesionář se zavazuje užívat a požívat Předmět pachtu ke sjednanému Účelu pachtu v souladu s podmínkami stanovenými touto Smlouvou, zejména pak Zadáním.
- 4.3 Pacht se sjednává na dobu určitou, a to **50 let** ode dne Uvedení Stavby do provozu (dále také „**Koncesní doba**“). Pro vyloučení pochybnosti toto platí i v případě, že Uvedení Stavby do provozu nastane dříve, než je vymezeno splněním Milníku R dle Přílohy č. 3 této Smlouvy. Pokud se Koncesionář dostane do prodlení s Uvedením Stavby do provozu (tedy do prodlení se splněním Milníku R dle Přílohy č. 3 této Smlouvy), začíná Koncesní doba běžet okamžikem, kdy mělo být dosaženo tohoto Milníku.
- 4.4 Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že s ohledem na charakter Koncese a celý obsah této Smlouvy nemůže kterákoli ze smluvních stran ukončit po dobu trvání Smlouvy pacht jakýmkoli způsobem, který by jinak umožnila právní úprava. Pacht končí automaticky (bez dalšího) Dnem uplynutí či Dnem předčasného ukončení v případě jednostranného zkrácení Koncesní doby dle podmínek této Smlouvy z důvodu Selhání Zadavatele, Selhání Koncesionáře nebo jednostranného skončení Zadavatelem. Smluvní strany se dohodly, že vylučují aplikaci § 2230 občanského zákoníku.
- 4.5 Koncesionář se zavazuje platit za užívání a požívání Předmětu pachtu sjednané Pachtovné, jak je toto specifikováno v čl. 5 této Smlouvy.
- 4.6 Koncesionáři nebudou poskytovány ze strany Zadavatele jakékoli služby v souvislosti s pachtem dle této Smlouvy.
- 4.7 Smluvní strany se zavazují zajistit, že stav příslušných měřidel veškerých služeb spojených s provozem Obchodního domu bude zaznamenán v předávacím protokolu a že následně dojde k přepisu dodávky energií (elektřina, voda, plyn) přímo na Koncesionáře. K tomuto se Strany zavazují poskytnout si veškerou potřebnou součinnost.
- 4.8 K předání a převzetí Předmětu pachtu do pachtu Koncesionáři dojde okamžikem předání a převzetí Obchodního domu Koncesionářem (Milník B ve smyslu Přílohy č. 3 této Smlouvy).
- 4.9 Koncesionář prohlašuje a zavazuje se, že:
- 4.9.1 bude užívat Předmět pachtu pouze ke sjednanému Účelu pachtu;
 - 4.9.2 bude se starat o Předmět pachtu s péčí řádného hospodáře, Předmět pachtu nepoškodí a přijme taková opatření a vnitřní předpisy pro užívání a provoz Předmětu pachtu, v rámci kterých bude minimalizováno

nebezpečí poškození nebo zničení nebo jakékoli znehodnocení nebo ztížení užívání bytí jen části Předmětu pachtu;

- 4.9.3 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. Výjimkou z tohoto ustanovení je případná demolice Obchodního domu (také odst. 6.4 níže);
- 4.9.4 po celou dobu trvání této Smlouvy zajišťovat na své náklady úklid Pozemků, včetně odklizení sněhu;
- 4.10 Koncesionář je oprávněn, po vybudování Objektů (a jejich řádné kolaudaci), přenechat Předmět pachtu či jakoukoli jeho část do úplatného či bezplatného užívání třetí osoby (zejména do podnájmu, výpůjčky, pachtu), pokud takové přenechání nebude odporovat pravidlům dle této Smlouvy.
- 4.11 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. Smluvní strany tak výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2335 odst. 1 občanského zákoníku. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že tímto ustanovením není nijak dotčena povinnost Zadavatele ke kompenzaci v případě vzniku Kompenzované události.

Nesplnění povinností a následky

- 4.12 Zadavatel neodpovídá za jakoukoli újmu Koncesionáři ani třetí osobě a nenese jakékoli riziko spojené s výkonem jeho práv této Smlouvy, pokud to není v této Smlouvě výslovně sjednáno. Smluvní strany si výslovně potvrzují, že tímto ustanovením není nijak dotčena povinnost Zadavatele ke kompenzaci v případě vzniku Kompenzované události.

5. PACHTOVNÉ

- 5.1 Koncesionář se zavazuje platit Zadavateli za využívání Předmětu pachtu pachtovné (dále jen „**Pachtovné**“). Výše, způsob úhrady a úpravy výše Pachtovného stanovuje Příloha č. 2 této Smlouvy.

6. SOUČINNOST ZADAVATELE

- 6.1 Zadavatel poskytne Koncesionáři veškerou součinnost pro plnění této Smlouvy, kterou od něj lze rozumně požadovat.
- 6.2 Součinností, kterou lze od Zadavatele rozumně požadovat se rozumí zejména:
 - 6.2.1 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,

- 6.2.2 plnění sjednaných povinností při dokončení jednotlivých Milníků;
- 6.2.3 součinnost související s předáním a převzetím provozu Obchodního domu, tj.:
 - 6.2.3.1 předání kopie dokumentace k provozu Obchodního domu, tj. poskytnutí stávajících nájemních smluv a provozních smluv, a to do 3 měsíců po Dni účinnosti.
 - 6.2.3.2 Zadavatel má povinnost dokumentaci podle odst. 6.2.3.1 aktualizovat a aktualizovanou dokumentaci Koncesionáři předat 2 až 3 měsíce před dosažením Milníku B dle Přílohy č. 3 této Smlouvy (Datum převzetí stávajícího Obchodního domu do správy Koncesionáře),
 - 6.2.3.3 Součástí součinnosti Zadavatele je rovněž vyrozumění stávajících nájemců o změně provozovatele Obchodního domu, předání administrativy a samotného objektu Obchodního domu a Pozemků Koncesionáři.
 - 6.2.3.4 Bližší podmínky součinnosti v souvislosti s předáním Obchodního domu a Pozemků do správy Koncesionáři si mohou smluvní strany detailněji stanovit dohodou.
- 6.3 Zadavatel se zavazuje, že vyvine veškeré rozumně požadované úsilí, aby zajistil potřebné souhlasy či povolení ze strany hlavního města Prahy v souvislosti s Projektem.
- 6.4 Zadavatel se dále zavazuje, že vyvine veškeré rozumně požadované úsilí, aby byly zajištěny potřebné souhlasy a povolení týkající se případné demolice Obchodního domu před či v průběhu zahájení stavby Objektů.
- 6.5 Zadavatel se dále zavazuje, že v případě realizace bytových jednotek určených k prodeji třetím osobám ve smyslu odst. 3.6 této Smlouvy vyvine veškeré rozumně požadované úsilí, aby byly umožněny převody bytových jednotek v rámci příslušných objektů do vlastnictví jednotlivých třetích osob a právní oddělení části Pozemků, na nichž stojí příslušný objekt, byla-li výstavba bytových jednotek určených k prodeji třetím osobám součástí specifikace Projektu (Příloha č. 4 a Příloha č. 2 této Smlouvy). Součástí této povinnosti je i veškeré rozumně požadované úsilí směřující ke vzniku společenství vlastníků jednotek, je-li ze zákona nutné jeho založení. Totéž platí i pro případ, že má dojít k převodu vlastnictví k příslušné části Pozemků na Koncesionáře ještě před realizací příslušného objektu na ní.
- 6.6 Zadavatel se zdrží úmyslného vytváření jakýchkoliv překážek pro plnění této Smlouvy Koncesionářem.
- 6.7 Je-li potřebné, aby pro plnění některých povinností Koncesionáře z této Smlouvy poskytl Zadavatel Koncesionáři plnou moc, zavazuje se Zadavatel na řádně odůvodněnou písemnou žádost takovouto plnou moc bezodkladně poskytnout.
- 6.8 Zadavatel je oprávněn v termínu stanoveném příslušným Milníkem uvedeným v Příloze č. 3 této Smlouvy Koncesionáři oznámit, který ze dvou návrhů vizualizace

Objektů, které byly součástí nabídky Koncesionáře na Veřejnou zakázku, odmítá. Pokud Zadavatel nevyužije tohoto oprávnění ve stanovené lhůtě, toto oprávnění zaniká.

- 6.9 Zadavatel se zavazuje umožnit vznik zástavního práva k Pozemkům ve prospěch Seniorního věřitele ve smyslu odst. 7.3 této Smlouvy a Přímé smlouvy.
- 6.10 Součinnost sjednaná v tomto článku 6 Smlouvy se uplatní v rámci ostatních ujednání Smlouvy, pokud z takových ujednání nevyplývá výslovný zákaz součinnosti či jiná úprava obsahu a rozsahu součinnosti, když v takovém případě mají přednost taková odlišná ujednání.

7. FINANCOVÁNÍ A NÁKLADY KONCESIONÁŘE

- 7.1 Koncesionář si nese své vlastní náklady v souvislosti s provozem Obchodního domu a Projektem, tedy zejména v souvislosti s výstavbou a provozováním Objektů.
- 7.2 Zadavatel neodpovídá za jakékoli závazky, povinnosti a dluhy Koncesionáře vůči třetím osobám spojené se zajišťováním úhrady nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním závazků Koncesionáře z této Smlouvy, přičemž Zadavatel zejména nepřevzme jakýkoli dluh ani nepřistoupí k jakémukoli dluhu Koncesionáře, nezajistí ani neutvrdí jakýkoli dluh Koncesionáře ani neposkytne jakýkoli svůj majetek (či majetek v jeho správě) jako zástavu či jinou jistotu s výjimkami výslovně uvedenými v této Smlouvě. Koncesionář nesmí bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele zatížit majetek Zadavatele, včetně Objektů, jakýmikoli dluhy ani právy třetích osob, zejména zástavním právem, jistotou, zajišťovacím převodem práva atd. Pro účely realizace Projektu Koncesionář není oprávněn požadovat po Zadavateli takovéto úkony s výjimkou případu uvedeného v odst. 3.6 a 7.3 této Smlouvy.
- 7.3 Koncesionář je ve prospěch Seniorního věřitele oprávněn zřídit zástavní právo k Pozemkům, k čemuž se Zadavatel zavazuje udělit souhlas a vznik zástavního práva umožnit. Bližší podmínky zástavního práva, stejně jako podmínky jeho výkonu, jsou upraveny Přímou smlouvou. Koncesionář je dále oprávněn ve prospěch Seniorního věřitele zřídit k Pozemkům zápis zákazu zcizení a zatížení a dále zápis poznámky o závazku nezajistit k Pozemkům uvolněným zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh a neumožnit záměnu existujícího zástavního práva za nové zástavní právo do katastru nemovitostí.
- 7.4 Zadavatel se bez předchozího souhlasu Koncesionáře a Seniorního věřitele zavazuje nezřídit k Pozemkům žádné jiné zatížení právem třetí osoby než uvedené v této Smlouvě.
- 7.5 Za zřízení zástavního práva dle odst. 7.3 této Smlouvy Zadavateli náleží odměna ve výši 0,017 % z hodnoty nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru měsíčně. Zadavatel bude odměnu fakturovat společně s Pachtovným, přičemž platební podmínky Pachtovného se na odměnu uplatní obdobně. Odměna Zadavateli náleží ode dne vzniku zástavního práva až do dne splacení Seniorního úvěru nebo do dne zániku zástavního práva. Koncesionář se zavazuje nejpozději do konce každého kalendářního měsíce Zadavateli předložit potvrzení Seniorního věřitele o hodnotě nesplaceného zůstatku Seniorního úvěru. Výše odměny za fakturovaný měsíc se

vždy vypočte z hodnoty uvedené v potvrzení Seniorního věřitele vystaveném ve fakturovaném měsíci. Nepředložil-li však Koncesionář potvrzení Seniorního věřitele vystavené ve fakturovaném měsíci, vypočte se výše odměny za fakturovaný měsíc z hodnoty uvedené v posledním předloženém potvrzení Seniorního věřitele.

- 7.6 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.
- 7.7 Zadavatel je povinen nejpozději do 2 měsíců od obdržení písemné výzvy Koncesionáře, uzavřít s Koncesionářem a Seniorním věřitelem či Koncesionářem zvoleným Seniorním věřitelem (pokud bude Seniorních věřitelů více) Přímoú smlouvu, to vše za podmínek, že Přímoú smlouva bude odpovídat znění Přílohy č. 15 této Smlouvy Přímoú smlouva a že bude Přímoú smlouva uzavřena za osobní přítomnosti všech smluvních stran nebo bude Zadavateli předložen návrh Přímoú smlouvy podepsaný oprávněnými zástupci všech zbývajících smluvních stran. Koncesionář je oprávněn zaslat výzvu Zadavateli dle tohoto odstavce nejdříve ode dne následujícího po Dni účinnosti. Spolu s touto výzvou Koncesionář oznámí Zadavateli osobu (název, IČO, sídlo, adresu příslušné pobočky, jméno, e-mail a telefonní číslo kontaktní osoby) Seniorního věřitele.

8. PODDODAVATELÉ

Významní poddodavatelé

- 8.1 Koncesionář se zavazuje využít při plnění této Smlouvy Poddodavatele ze seznamu, který je uveden v Příloze č. 8 této Smlouvy. V této příloze jsou uvedeni Poddodavatelé, kteří poskytují Poddodávky převyšující svou hodnotou 20 % z hodnoty Díla nebo Poddodavatelé, kteří poskytují Poddodávky spočívající v poskytování architektonických služeb, projekčních služeb, služeb řízení projektu, nebo Inženýringu. V této příloze jsou dále uvedeni Poddodavatelé, jejichž prostřednictvím prokazoval Koncesionář v zadávacím řízení Veřejné zakázky svou kvalifikaci (dále jen „**Významní poddodavatelé**“).
- 8.2 Změna Významných poddodavatelů uvedených na seznamu poddodavatelů, který tvoří Přílohu č. 8 této Smlouvy, bude možná jen s předchozím souhlasem Zadavatele. V případě Významných poddodavatelů, jejichž prostřednictvím prokazoval Koncesionář v zadávacím řízení Veřejné zakázky svou kvalifikaci, je podmínkou udělení souhlasu s takovou změnou doložení dokladů o tom, že v rozsahu relevantním pro prokázání kvalifikace v zadávacím řízení Veřejné zakázky je nový Významný poddodavatel přinejmenším stejně kvalifikovaný, jako původní Významný poddodavatel.

Poddodavatelské smlouvy

- 8.3 Koncesionář je povinen na žádost Zadavatele předat Správci stavby seznam kopií všech podepsaných smluv nebo objednávek s Poddodavateli, na jejichž základě poskytují Poddodavatelé Poddodávky (dále jen „**Poddodavatelská smlouva**“), a to bez zbytečného odkladu, nejdéle však 10 dnů, po obdržení žádosti Zadavatele. Koncesionář je povinen tento seznam průběžně aktualizovat a takto aktualizovaný

jej předat do pátého (5.) dne každého kalendářního měsíce Zástupci Zadavatele společně s odhadem hodnoty Díla dle odst. 15.13.

- 8.4 Koncesionář je povinen na žádost Zadavatele předložit Zadavateli, a to bez zbytečného odkladu, nejdéle však 10 dnů, jakoukoliv kopii Poddodavatelské smlouvy k nahlédnutí a je povinen Poddodavatelské smlouvy uzavírat tak, aby toto předložení smluv Zadavateli umožňovaly. Kopie Poddodavatelské smlouvy nebude předložena v části týkající se smluvní ceny.

9. PROJEKTOVÁ PŘÍPRAVA A STAVEBNÍ ČÁST KONCESE

Povinnosti Koncesionáře

- 9.1 Koncesionář se zavazuje v souladu s touto Smlouvou, Metodikou projektového řízení, která je její nedílnou součástí jako Příloha č. 5₂ a Všeobecnými podmínkami provádění, které jsou její nedílnou součástí jako její Příloha č. 7₂ provést Dílo, které sestává z:
- 9.1.1 vytvoření Dokumentace definované v této Smlouvě (dále jen „**Dokumentace**“);
 - 9.1.2 poskytování služeb Inženýringu; a
 - 9.1.3 výstavby, tj. dodávky stavebních a technologických objektů v souladu s touto Smlouvou a Dokumentací (dále jen „**Stavba**“), přičemž pro vyloučení pochybností se Stavbou rozumí i veškeré technologické součásti Stavby nezbytné pro její provoz v souladu s účelem Projektu a dále též příprava území, demolice, přeložky a související infrastruktura.
- (dále společně jen „**Dílo**“).
- 9.2 Koncesionář se v rámci realizace Projektu dále zavazuje poskytovat Zadavateli pravidelné služby servisu a údržby Díla v souladu s touto Smlouvou a s Dokumentací po dobu uvedenou v této Smlouvě (dále jen „**Servis**“).
- 9.3 S přihlédnutím k dalším ustanovením této Smlouvy se Koncesionář zavazuje provést Dílo a poskytovat bezplatně Servis svým jménem a na vlastní odpovědnost, bez vad a nedodělků, v termínech a dle podmínek této Smlouvy a obchodních zvyklostí zachovávaných v daném odvětví.

10. MÍSTO A DOBA PROVÁDĚNÍ DÍLA

Místo provádění Díla

- 10.1 Místo realizace Díla je specifikováno následovně:
- 10.1.1 místo dodání Dokumentace je v sídle Správce stavby, neoznámí-li Správce stavby písemně jinou doručovací adresu nebo nedohodnou-li se strany písemně jinak;
 - 10.1.2 místo provedení Stavby a jednotlivé parcely, na nichž bude Stavba situovaná, jsou specifikovány v Příloze č. 1 této Smlouvy;

- 10.2 v případě pochybností je oprávněn o místě plnění rozhodnout Zadavatel, resp. Správce stavby.

Doba provádění Díla

- 10.3 Provádění Díla se bude řídit Časovým harmonogramem, který se zavazuje Koncesionář vyhotovit ve lhůtě do dvaceti (20) dnů od uzavření této Smlouvy v souladu požadavky uvedenými v této Smlouvě a ve kterém musí respektovat Milníky uvedené v Příloze č. 3 této Smlouvy. Časový harmonogram se po jeho odsouhlasení Zadavatelem bude považovat za přílohu této Smlouvy, a tedy její nedílnou součástí, nenahrazuje však Milníky v původním znění pro účely výpočtu výše smluvních pokut dle této Smlouvy.
- 10.4 Koncesionář se zavazuje pravidelně, minimálně jednou měsíčně, kontrolovat soulad mezi skutečným postupem provádění Díla a Časovým harmonogramem. V případě jakéhokoliv prodlení na kterékoliv straně nebo vzniku jiných okolností, které budou mít za následek nemožnost dodržení jednotlivých Milníků uvedených v Časovém harmonogramu, je Koncesionář povinen ve lhůtě sedmi (7) dnů aktualizovat Časový harmonogram tak, aby pro všechny plánované činnosti poskytoval dostatek času a odpovídal skutečnosti. Lhůta pro aktualizaci Časového harmonogramu běží ode dne zjištění nesouladu mezi skutečným postupem provádění Díla a Časovým harmonogramem, nebo ode dne doručení písemné výzvy Zadavatele k aktualizaci Časového harmonogramu, podle toho, která z událostí nastane dříve. Aktualizace Časového harmonogramu se stane závaznou jejím odsouhlasením ze strany Zadavatele.
- 10.5 Odsouhlasením aktualizovaného Časového harmonogramu Zadavatelem není jakkoliv dotčena odpovědnost Koncesionáře za případné prodlení, které bylo důvodem aktualizace Časového harmonogramu a které Koncesionář způsobil nesplněním svých povinností dle původního Časového harmonogramu dle odst. 10.3 této Smlouvy, resp. povinností respektovat Milníky uvedené v Příloze č. 3.

Doba poskytování Servisu

- 10.6 Poskytování Servisu bude zahájeno okamžikem Uvedení Stavby do provozu v souladu s touto Smlouvou a Servis bude poskytován po dobu od Uvedení Stavby do provozu do Předání Stavby do užívání.
- 10.7 Dokumentace vztahující se k Servisu (Provozní dokumentace dle odst. 13.20 této Smlouvy) stanoví podrobný plán pravidelných úkonů servisu a údržby Stavby v rozsahu nutném pro jednoznačnou specifikaci úkonů servisu a údržby při stanovování rozsahu servisních služeb v dílčích smlouvách o poskytování takových služeb.

11. SPECIFIKACE DÍLA A SERVISU

- 11.1 Stavba je specifikována v Zadání, které tvoří Přílohu č. 1 a v Návrhu řešení, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy. Pro vyloučení pochybností strany berou na vědomí, že Zadání a Návrh řešení nejsou součástí Dokumentace; Zadání a Návrh řešení jsou pouze podkladem pro vytvoření Dokumentace.

- 11.2 Koncesionář potvrzuje, že se před podpisem této Smlouvy řádně, tedy s nejlepší odbornou péčí, seznámil podrobně s obsahem Zadání a:
- 11.2.1 zkontroloval veškeré informace týkající se požadovaného provedení Projektu a shledal je bez rozporů a/nebo požadavků na upřesnění či doplnění;
 - 11.2.2 převzal Zadavatelem předané podklady, které tvoří součást Zadání a o kterých platí, že Zadavatel garantuje jejich správnost a shledal je bez rozporů a/nebo požadavků na upřesnění či doplnění;
 - 11.2.3 navštívil staveniště, prověřil místní podmínky na staveništi a vyhodnotil je jako vyhovující v rozsahu předaných zpráv a průzkumů; a
 - 11.2.4 svoji nabídku na plnění Veřejné zakázky, která je fakticky obsažena v Návrhu řešení, který tvoří Přílohu č. 4 této Smlouvy, zpracoval tak, že nic, co je v něm uvedeno, není v rozporu se skutečnostmi uvedenými v Zadání.
- 11.3 V případě, že Koncesionář v průběhu realizace Díla dle této Smlouvy zjistí jakékoli chyby, vady, rozpory a/nebo neúplné popisy prací a/nebo výkonů, jakož i jiné nedostatky v Zadání či v průzkumech, které nemohl zjistit v případě řádného postupu dle odst. 11.2, je povinen o takové skutečnosti bezodkladně písemně informovat Zadavatele, a to před použitím jakékoli chybné, vadné nebo rozporné části Zadání pro provádění Díla. Tímto není dotčena povinnost Koncesionáře podle odst. 15.9.7 této Smlouvy.
- 11.4 Koncesionář je povinen provádět klíčové činnosti dle této Smlouvy pomocí členů realizačního týmu, kterými prokazoval svoji kvalifikaci v kvalifikační fázi Veřejné zakázky. Členové realizačního týmu jsou uvedeni v Příloze č. 11 této Smlouvy. Toto ustanovení nevylučuje, aby bylo při realizaci Díla využito i jiných osob. Koncesionář je oprávněn vyměnit každého z členů realizačního týmu za osobu, která splňuje minimálně požadavky na danou roli dle kvalifikační dokumentace Veřejné zakázky, a to po předchozím souhlasu Zadavatele. Zamýšlenou změnu v realizačním týmu je Koncesionář povinen s dostatečným předstihem písemně oznámit Zadavateli a v případě, že si to Zadavatel vyžádá, předložit mu doklady prokazující kvalifikaci nového člena realizačního týmu nejméně v rozsahu dle odst. 2.5.3.2 kvalifikační dokumentace Veřejné zakázky. Zadavatel může změnu v realizačním týmu odmítnout pouze v odůvodněných případech, zejména tehdy, nesplňuje-li nový člen realizačního týmu kvalifikaci požadovanou pro jeho roli dle odst. 2.5.3.2 kvalifikační dokumentace Veřejné zakázky.

Specifikace Servisu

- 11.5 Zadání je východiskem pro vytvoření specifikace Servisu v tom smyslu, že definuje požadavky na Servisem udržované technologie a jejich prostředí. Podrobná specifikace Servisu bude vytvořena Koncesionářem v rámci Provozní dokumentace.

12. PŘÍPRAVNÁ FÁZE A OBEČNÁ USTANOVENÍ O DOKUMENTACI A INŽENÝRINGU

Obecné ustanovení

12.1 Koncesionář je povinen provést projektovou přípravu, zajistit zpracování Dokumentace potřebné pro zahájení a průběh výstavby, zajistit veškerá nezbytná povolení, zejména pak Povolení záměru a připravit výstavbu a její průběh tak, aby bylo možné zahájit a provést výstavbu zejména v souladu:

12.1.1 se všemi závaznými právními předpisy;

12.1.2 se všemi příslušnými povoleními, zejména pak s Povolením záměru, nevyplyvá-li z této Smlouvy jinak.

Další povinnosti Koncesionáře

12.2 Koncesionář je dále povinen při přípravě, provedení a dokončení výstavby na vlastní nebezpečí a náklady:

12.2.1 obstarat veškerá nezbytná povolení (jestliže již nebyla obstarána Zadavatelem);

12.2.2 zajistit veškeré potřebné průzkumy, měření, zkoušky, posudky a jiné podklady potřebné pro zpracování Dokumentace;

12.2.3 zajistit, aby byly splněny všechny podmínky v těchto povoleních stanovené;

12.2.4 zajistit, aby byla všechna povolení udržována v platnosti a účinnosti po celou dobu, po kterou bude třeba pro naplnění účelu této Smlouvy;

12.2.5 poskytnout Správci stavby kopie všech žádostí o povolení a kopie vydaných povolení, včetně jejich změn, a to nejpozději do patnácti (15) pracovních dnů ode dne písemné žádosti Správce stavby.

12.3 Zadavatel má právo na náhradu škody v případě, že je řízení u příslušného úřadu prodlužováno z důvodu pochybení či neposkytnutí dostatečné součinnosti ze strany Koncesionáře.

13. DOKUMENTACE

13.1 Koncesionář je povinen v rámci realizace Díla vypracovat kompletní Dokumentaci, kterou se rozumí zejména:

13.1.1 Projektová dokumentace, která bude zahrnovat tyto části:

13.1.1.1 Studie stavby;

13.1.1.2 *[zrušeno bez náhrady]*;

13.1.1.3 Dokumentace pro povolení záměru;

13.1.1.4 Dokumentace pro provádění stavby;

13.1.1.5 Dokumentace skutečného provedení stavby vč. geometrického plánu a zaměření skutečného provedení Stavby;

13.1.2 Provozní dokumentace;

13.1.3 Digitální model Stavby;

13.1.4 Dokumentace pro potřeby katastrálního úřadu; a

13.1.5 Dokumentace pro potřeby technické mapy hlavního města Prahy.

- 13.2 Součástí povinnosti Koncesionáře vytvořit Dokumentaci dle tohoto článku 13 této Smlouvy je i povinnost obstarat technické podklady, výsledky provozních testů, vzorky materiálů, výrobních dokumentací apod., a to na základě vyžádání Správce stavby pro účely učinění rozhodnutí Správce stavby o použití materiálů, prací a dodávek jednoznačně nespecifikovaných v Zadání nebo Návrhu řešení nebo materiálů, které navrhne Koncesionář v Dokumentaci pro provádění stavby oproti definici v Zadání nebo Návrhu řešení k odůvodněnému nahrazení. Takové rozhodnutí vždy bude učiněno v souladu s příslušnými právními předpisy, které jsou na takové postupy a změny aplikovatelné.

Projektová dokumentace - Studie stavby

- 13.3 Studie stavby musí být zpracována v souladu s touto Smlouvou, se Zadáním, Návrhem řešení, s připomínkami a podmínkami příslušných institucí a příslušnými právními předpisy. Studie stavby nesmí navazovat na návrh vizualizace Objektů dle nabídky Koncesionáře na Veřejnou zakázku, který Zadavatel závazně odmítl postupem podle odst. 6.8 této Smlouvy. Studie bude zpracována dle náležitostí požadovaných Zadavatelem pro Návrh řešení dle zadávací dokumentace této Veřejné zakázky a bude doplněna o doplněné kontrolní formuláře „Kontrola technických požadavků; Rozpočet“, jejichž vzory tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy; doplněním je rozuměna aktualizace (zvýraznění rozdílů) oproti těmto formulářům, které byly k této Smlouvě přiloženy při jejím podpisu, které jsou obsaženy v Příloze č. 10 této Smlouvy; v případě Rozpočtu se bude jednat o komplexní aktualizaci, kdy vzor dle této Smlouvy bude použit jako krycí list části zpracované samostatně Koncesionářem.

Projektová dokumentace - Dokumentace pro územní rozhodnutí

13.4 *[zrušeno bez náhrady].*

13.5 *[zrušeno bez náhrady].*

13.6 *[zrušeno bez náhrady].*

13.7 *[zrušeno bez náhrady].*

13.8 *[zrušeno bez náhrady].*

Projektová dokumentace - Dokumentace pro stavební povolení

- 13.9 Dokumentace pro povolení záměru musí obsahovat veškeré náležitosti požadované pro Dokumentaci pro povolení záměru ve stavebním zákoně, vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, a dalších právních předpisech platných v době zpracování Dokumentace pro stavební povolení.
- 13.10 Dokumentace pro povolení záměru bude zpracována v souladu se Zadáním, Návrhem řešení, Studií stavby, závěrem zjišťovacího řízení, s připomínkami a podmínkami příslušných institucí a příslušnými právními předpisy a bude doplněna o doplněné kontrolní formuláře „Kontrola technických požadavků; Rozpočet“, jejichž vzory tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy; doplněním je rozuměna aktualizace

(zvýraznění rozdílů) oproti těmto formulářům, které byly předloženy v předchozím stupni zpracování Projektové dokumentace; v případě Rozpočtu se bude jednat o komplexní aktualizaci, kdy vzor dle této Smlouvy bude použit jako krycí list části zpracované samostatně Koncesionářem. Dokumentace pro stavební povolení nesmí navazovat na návrh vizualizace Objektů dle nabídky Koncesionáře na Veřejnou zakázku, který Zadavatel závazně odmítl postupem podle odst. 6.8 této Smlouvy.

- 13.11 Koncesionář je povinen Správce stavby průběžně seznamovat s průběhem tvorby Dokumentace pro povolení záměru, průběhem povolovacího řízení, tedy projednáváním Dokumentace pro povolení záměru s dotčenými orgány a předpokládanými účastníky výstavby, zejména s úkony příslušného správního úřadu, s vyjádřeními, jednáními a úkony dalších účastníků povolovacího řízení či o jakýchkoli dalších skutečnostech týkajících se povolovacího řízení a tyto se Správcem stavby konzultovat. Za tímto účelem budou organizovány pravidelné kontrolní dny, ze kterých bude Správce stavby, nebo Koncesionář bude-li k tomu vyzván pořizovat zápis. Správce stavby je oprávněn svolat kontrolní den dle potřeby i častěji. Koncesionář je povinen v povolovacím řízení postupovat řádně a vyvinout maximální možné úsilí, aby v daném řízení bylo vyhověno všem požadavkům specifikovaným v Zadání.
- 13.12 Koncesionář je povinen svolat jednání se Správcem stavby tak, aby se konalo do pěti (5) dnů po obdržení Povolení záměru Koncesionářem. Při projednání podmínek Povolení záměru se smluvní strany dohodnou, zda proti němu bude podáno Koncesionářem odvolání či nikoli. Koncesionář se zavazuje k součinnosti a k vykonání potřebných kroků, pokud dle posouzení Správce stavby bude pro dosažení optimálního výsledku rozumné a vhodné podat příslušné odvolání. Náklady spojené s takovým odvolacím řízením ponese Zadavatel. Koncesionář také neponese žádnou odpovědnost za zpoždění Milníků v důsledku takového odvolacího řízení. Koncesionář je oprávněn takové odvolání podat také v případě, považuje-li to za odůvodněné. V takovém případě však Koncesionář nese veškeré náklady v souvislosti s takovým řízením a je odpovědný ze zpoždění Milníků, vyjma případů, kdy se Koncesionář odvolá z důvodů, kdy Povolení záměru stanoví podmínky, které by měly za následek vyvolání nepředpokládaných investic.

Projektová dokumentace - Dokumentace pro provádění stavby

- 13.13 Dokumentace pro provádění stavby musí obsahovat veškeré náležitosti požadované pro dokumentaci pro provádění stavby ve stavebním zákoně, vyhlášce č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, a dalších právních předpisech platných v době zpracování Dokumentace pro provádění stavby.
- 13.14 Dokumentace pro provádění stavby bude obsahovat detailní specifikaci veškerých podmínek výstavby v podrobnostech jednoznačně určujících požadavky na způsob provedení a kvalitu výstavby Projektu.
- 13.15 Dokumentace pro provádění stavby musí být zpracována v souladu se Zadáním, Návrhem řešení, Studií stavby, závěrem zjišťovacího řízení, Dokumentací pro povolení záměru odsouhlasené Správcem stavby, pravomocným Povolení záměru, s připomínkami a podmínkami příslušných institucí a příslušnými právními předpisy a bude doplněna o doplněné kontrolní formuláře „Kontrola technických

požadavků; Rozpočet“, jejichž vzory tvoří Přílohu č. 9 této Smlouvy. Uvedené nevylučuje možnost Koncesionáře tuto Dokumentaci vypracovávat průběžně. Rozpočet v části soupis prací a výkaz výměr bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 169/2016 Sb., o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr a jednotlivé položky budou oceněny tak, aby jejich součet byl ve shodě s hodnotou Díla dle této Smlouvy; doplněním je rozuměna aktualizace (zvýraznění rozdílů) oproti těmto formulářům, které byly předloženy v předchozím stupni zpracování Projektové dokumentace; v případě Rozpočtu se bude jednat o komplexní aktualizaci, kdy vzor dle této Smlouvy bude použit jako krycí list části zpracované samostatně Koncesionářem. Dokumentace pro provádění stavby nesmí navazovat na návrh vizualizace Objektů dle nabídky Koncesionáře na Veřejnou zakázku, který Zadavatel závazně odmítl postupem podle odst. 6.8 této Smlouvy.

- 13.16 Podmínkou akceptace Dokumentace pro provádění stavby je předložení precertifikace (předběžné certifikace) Objektu příslušného stupně dle metodik podle odst. 3.8 této Smlouvy Koncesionářem. Tuto povinnost může Koncesionář splnit i dříve.

Dokumentace skutečného provedení stavby, geometrický plán a zaměření skutečného provedení Stavby

- 13.17 V průběhu realizace Projektu se Koncesionář zavazuje vypracovávat pasport Stavby v úrovni detailu dle § 9 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, tedy dle její přílohy č. 11 „Obsah pasportu stavby“ a dle přílohy této Smlouvy (dále jen „**Dokumentace skutečného provedení Stavby**“). Koncesionář se zavazuje předat Správci stavby Dokumentaci skutečného provedení Stavby nejpozději k okamžiku Uvedení Stavby do provozu.
- 13.18 Koncesionář současně provede jako součást Díla geodetické zaměření rozestavěné Stavby (geometrický plán) jako podklad pro zápis rozestavěné Stavby do katastru nemovitostí a odevzdá jej Správci stavby. Geodetické zaměření bude provedeno oprávněným zeměměřičským inženýrem a předloženo Správci stavby včetně geometrického plánu s vyznačeným potvrzením místně příslušného katastrálního úřadu.
- 13.19 Koncesionář současně provede (v digitální formě) jako součást Díla zaměření skutečného provedení Stavby pro zanesení do technické mapy hlavního města Prahy, a to v souřadném systému S-JTSK, výškovém systému Bpv., 3. třídě přesnosti, které bude ověřeno oprávněným zeměměřičským inženýrem. Samostatně budou zaměřeny vpusti a jejich přípojky.

Provozní dokumentace

- 13.20 Koncesionář se jako součást závazku provést Dílo zavazuje vytvořit a nejpozději k okamžiku Uvedení Stavby do provozu předat Správci stavby Provozní dokumentaci, která bude vycházet ze Zadání, Návrhu řešení, Dokumentace pro provádění stavby a stavu popsaného v Dokumentaci skutečného provedení Stavby a která bude obsahovat:

- 13.20.1 postupy pro zaregulování a nastavení technologických částí Díla a uvedení všech dodávaných zařízení do provozu, stejně tak jako plány testovacího provozu všech dodávaných zařízení;
 - 13.20.2 provozní dokumentaci (metodiky, pracovní postupy, příručky, manuály, návody k obsluze a údržbě) zejména technických částí Stavby ve formě procesních map;
 - 13.20.3 provozní řád a procesy včetně procesních map pro chování a údržbu při nouzových událostech, haváriích a poruchách; a
 - 13.20.4 návrhy servisních smluv týkajících se oprav a údržby technologických částí Projektu, přičemž Koncesionář v rámci výběru dodavatele takových technologických částí Projektu zajistí, že podmínky servisních smluv budou obvyklé v daném místě a čase.
- 13.21 Nejpozději jeden (1) rok před okamžikem Uvedení Stavby do provozu Koncesionář předá Správci stavby mezistupeň Provozní dokumentace, zpracovaný dle shora uvedené specifikace, která bude vycházet ze Zadání, Návrhu řešení a Dokumentace pro provádění stavby, zpracovanou na základě informací Koncesionáři známých k datu takového poskytnutí.

Digitální model Stavby

- 13.22 Koncesionář se v průběhu realizace Díla zavazuje vypracovávat digitální model Stavby v souladu s principy „Building Information Modelling“ a to pro následující druhy Dokumentace:
- 13.22.1 Dokumentaci skutečného provedení stavby a
 - 13.22.2 Provozní dokumentaci.
- 13.23 Tento digitální model Stavby bude představovat otevřenou databázi informací o Stavbě pro její realizaci a provoz v průběhu jejího životního cyklu. Koncesionář se zavazuje Správci stavby předávat tento digitální model Stavby vždy spolu s předáním příslušné Dokumentace, aktualizovaný dle stavu předávané Dokumentace. Tento digitální model Stavby bude Správci stavby poprvé předán (zpřístupněn) nejpozději k okamžiku předání příslušného druhu Dokumentace k odsouhlasení.

Dokumentace pro potřeby katastrálního úřadu

- 13.24 Koncesionář současně provede jako součást Díla geodetické zaměření Stavby (geometrický plán) jako podklad pro zápis Stavby do katastru nemovitostí a odevzdá jej Správci stavby nejpozději k datu Praktického dokončení Stavby. Geodetické zaměření bude provedeno autorizovaným geodetem a předloženo Správci stavby s vyznačeným potvrzením místně příslušného katastrálního úřadu ve čtyřech (4) výtiscích v tištěném vyhotovení a čtyřech (4) ks na datových nosičích.

Dokumentace pro potřeby technické mapy hlavního města Prahy

- 13.25 Koncesionář současně provede jako součást Díla zaměření skutečného provedení Stavby pro zanesení do technické mapy hlavního města Prahy, a to v souřadném systému S-JTSK, výškovém systému Bpv., 3. třídě přesnosti, které bude ověřeno oprávněným zeměměřičským inženýrem.

- 13.26 Kresba (tzn. výkres) bude vyhotovena v digitální formě a se seznamy souřadnic a výšek v ASCII tvaru předána na datovém nosiči, a to v počtu vyhotovení dle počtu stavebních objektů podle této Smlouvy.
- 13.27 Pro každý stavební objekt budou předány Správci stavby tři (3) vyhotovení, pro objekty vodovodu a kanalizace čtyři (4) vyhotovení.
- 13.28 Samostatně budou zaměřeny vpusti a jejich přípojky ve čtyřech (4) vyhotoveních.

Akceptace a aktualizace Dokumentace

- 13.29 Koncesionář je povinen v případě změn řešení (za změnu řešení se nepovažuje zpřesnění vyplývající ze stupně projektování) Díla oproti předchozímu stupni Dokumentace včetně Zadání a Návrhu řešení na takové změny Správce stavby výslovně písemně upozornit v rámci samostatné části technické zprávy, a to v jedné samostatné kapitole v členění na změny technicky nevýznamné a na změny technicky významné.
- 13.30 Pro zvýšení právní jistoty smluvních stran se sjednává, že v případě rozporu mezi obsahem Zadání, Návrhu řešení a Správcem stavby odsouhlasenou Dokumentací, jsou považovány za neodsouhlasené takové změny, na které nebyl Správce stavby výslovně písemně upozorněn podle odst. 13.29 této Smlouvy.
- 13.31 Každá z částí Dokumentace dle článku 13 se považuje za dokončenou akceptací dle následujících pravidel:
 - 13.31.1 Koncesionář se zavazuje předložit příslušnou část (stupeň) Dokumentace Správci stavby k akceptaci, tj. vyjádření a vydání souhlasu v dostatečném předstihu před příslušným termínem dle Milníků, aby Správce stavby mohl posoudit předmětnou Dokumentaci. Správce stavby vydá k předložené Dokumentaci souhlas nebo stanovisko s výhradami, a to ve lhůtě dvaceti (20) dnů od předložení Dokumentace Správci stavby. V případě Dokumentace pro povolení záměru tato lhůta činí třicet (30) dnů a v případě Dokumentace pro provádění stavby tato lhůta činí čtyřicet pět (45) dnů.
 - 13.31.2 Koncesionář odpovídá za včasnou žádost o získání souhlasného stanoviska Správce stavby. Správce stavby je odpovědný za včasné vydání stanoviska. Bude-li předložená Dokumentace v souladu se všemi požadavky dle této Smlouvy, Správce stavby je povinen vydat souhlas ve lhůtě stanovené v odst. 13.31.1 této Smlouvy.
 - 13.31.3 Zjistí-li Správce stavby, že je nezbytná oprava Dokumentace, informuje o tomto zjištění bezodkladně Koncesionáře. Koncesionář bezodkladně po obdržení takové informace Dokumentaci na své náklady opraví se zohledněním zjištění Správce stavby dle předchozí věty. Uvedené znamená, že pokud Správce stavby vydá stanovisko k příslušné Dokumentaci s výhradami, celý proces se opakuje za užití principů uvedených v tomto odstavci, a to i několikrát, do doby, než Správce stavby vydá stanovisko bez výhrad.
 - 13.31.4 Hodlá-li Koncesionář změnit Dokumentaci, která již byla předána k odsouhlasení Správci stavby, Koncesionář o tom Správce stavby

neprodleně uvědomí a předá upravenou verzi Dokumentace Správci stavby k novému odsouhlasení spolu s upozorněním na tyto změny. Lhůta pro odsouhlasení se počítá od předání upravené verze Dokumentace Správci stavby.

13.31.5 Absence připomínek Správce stavby k Dokumentaci a/nebo odsouhlasení Správce stavby s Dokumentací neznamena zproštění odpovědnosti Koncesionáře za řádné a funkční provedení Díla dle podmínek této Smlouvy, když Koncesionář je bez ohledu na jakékoli vyjádření Správce stavby nadále osobou odborně způsobilou a tedy plně odpovědnou za řádné a funkční provedení Díla dle podmínek této Smlouvy.

13.31.6 Jakýkoli souhlas Správce stavby s Dokumentací se vydává výhradně pro interní potřeby Zadavatele a nepředstavuje prohlášení Zadavatele ohledně vhodnosti Dokumentace ani ohledně souladu Dokumentace s platnými právními předpisy nebo požadavky příslušného stavebního úřadu, které budou vždy odpovědností Koncesionáře.

13.32 Koncesionář se zavazuje v průběhu trvání této Smlouvy aktualizovat jakoukoliv část Dokumentace v souladu s instrukcemi Správce stavby a/nebo z vlastní iniciativy, vyplyne-li tato potřeba, např. z důvodu změn Stavby, aktualizace či změny jiné části Dokumentace apod. Jakákoliv aktualizace Dokumentace musí být předána Správci stavby k předběžnému odsouhlasení. Aktualizace Dokumentace je bezúplatná s výjimkou těch aktualizací, které jsou vyvolány požadavkem Zadavatele nebo Správce stavby jdoucím nad rámec povinností Koncesionáře dle této Smlouvy.

14. OCHRANA AUTORSKÝCH PRÁV

Autorské dílo Koncesionáře

14.1 V případě, že Dílo, jeho část a/nebo jakýkoliv dokument předaný Zadavateli nebo použitý Koncesionářem při plnění této Smlouvy podléhá ochraně podle autorského zákona (dále jen „**autorské dílo**“), zavazuje se Koncesionář postupovat tak, aby získal všechny potřebné souhlasy a zajistil Zadavateli neodvolatelnou, neomezenou výhradní licenci k užití autorského díla vytvořeného nebo použitého Koncesionářem při plnění této Smlouvy, včetně oprávnění k modifikacím, úpravám či jiným změnám autorského díla, a to v rozsahu umožňujícím realizaci Díla a řádné, časově neomezené užívání Díla Zadavatelem a/nebo jeho právním nástupcem. Licence v rozsahu dle předchozí věty je Zadavateli poskytována na základě této Smlouvy a bezúplatně.

Autorské dílo třetí osoby

14.2 Koncesionář se zavazuje na vlastní náklady zajistit (včetně úhrady licenčních poplatků), aby ke všem autorským dílům, k nimž Koncesionář není oprávněn poskytovat licenci dle odst. 14.1 této Smlouvy byla uzavřena bezúplatná (s přihlédnutím k poslední větě odst. 14.1 této Smlouvy) licenční smlouva mezi Zadavatelem a osobami vykonávající autorská práva k takovýmto autorským dílům, a to v rozsahu dle výše uvedeného odst. 14.1 této Smlouvy.

Postoupení licence

- 14.3 Licence udělené dle tohoto článku musí Zadavateli umožňovat jejich postoupení či podlicenci třetí osobě dle uvážení Zadavatele.

Práva z průmyslového vlastnictví

- 14.4 V případě, že Dílo, jeho část a/nebo jakýkoliv dokument předaný Zadavateli nebo použitý Koncesionářem při plnění této Smlouvy je předmětem práva z průmyslového vlastnictví, použijí se ustanovení tohoto článku přiměřeně s tím, že licence je poskytována vždy bezúplatně.

15. PROVEDENÍ STAVBY**Milníky provedení Stavby**

- 15.1 Nejdéle do 10 dnů od nabytí účinnosti této Smlouvy Koncesionář zahájí práce na Projektové dokumentaci.
- 15.2 Koncesionář převezme staveniště a zahájí realizaci přípravných prací a případnou demolici po odsouhlasení dokumentace přípravných prací ze strany Správce stavby.
- 15.3 Koncesionář převezme staveniště a zahájí provádění Stavby nejdéle 15 dnů po odsouhlasení Dokumentace pro provádění stavby ze strany Správce stavby.
- 15.4 Provedení Stavby je rozděleno do následujících etap:
- 15.4.1 provedení Stavby, tedy dodávka stavebních a technologických objektů v souladu se schválenou Dokumentací pro provádění stavby, završeno Praktickým dokončením Stavby;
- 15.4.2 úspěšné ukončení všech fází testování a zkušebního provozu technologií budovy po Praktickém dokončení Stavby v souladu se schválenou specifikací testovacího provozu, završeno Uvedením Stavby do provozu; Uvedení Stavby do provozu se považuje za dokončení Stavby a splnění závazku provést Stavbu.

Praktické dokončení Stavby

- 15.5 Praktickým dokončením Stavby se rozumí dokončení Stavby bez vad a nedodělků bránících jejímu užívání, předání kompletního příslušenství Stavby a podpis Protokolu o praktickém dokončení Stavby dle odst. 15.6.1 při splnění podmínek uvedených v odst. 15.6.2.1 až 15.6.2.4 níže (dále jen „**Praktické dokončení Stavby**“). Okamžiku Praktického dokončení Stavby budou předcházet zejména veškeré Předpřejímky (jak je tento pojem vymezen v odst. 15.6 níže), dílčí zkoušky, kompletní dokončení prosté všech stavebních vad a nedodělků a vydání kolaudačního souhlasu místně a věcně příslušným stavebním úřadem.
- 15.6 Postup Praktického dokončení Stavby včetně protokolárního stvrzení je popsán v Metodice projektového řízení v Příloze č. 5 této Smlouvy, s tím, že:
- 15.6.1 Praktickému dokončení Stavby bude předcházet předpřejímka k Praktickému dokončení Stavby (dále jen „**Předpřejímka**“); Koncesionář se zavazuje oznámit Správci stavby termín konání Předpřejímky alespoň čtrnáct (14) dnů předem. Z této Předpřejímky bude vyhotoven soupis vad

a nedodělků, jejichž odstraněním Zadavatel podmiňuje potvrzení Praktického dokončení Stavby formou protokolu o Praktickém dokončení Stavby („**Protokol o praktickém dokončení stavby**“);

15.6.2 Správce stavby potvrdí Protokol o praktickém dokončení stavby při splnění následujících podmínek:

15.6.2.1 Dílo bude bez vad bránících jeho řádnému užívání (resp. vady a nedodělky zjištěné v rámci Předpřejímky budou řádně odstraněny, s výjimkou vad, které nebrání řádnému užívání Díla); a

15.6.2.2 Koncesionář předá Správci stavby čestné prohlášení s úředně ověřenými podpisy osob jednajících za Koncesionáře / zastupujících Koncesionáře, že Koncesionář splnil všechny do té doby vzniklé (zejména splatné) závazky vyplývající z Poddodavatelských smluv. Bude-li čestné prohlášení podepsáno osobou zastupující Koncesionáře na základě plné moci, musí být kopie předmětné plné moci k tomuto prohlášení připojena; a

15.6.2.3 Koncesionář předá Správci stavby originál stavebního deníku;

15.6.2.4 Koncesionář předá Správci stavby návody k použití, které budou součástí Provozní dokumentace.

Uvedení Stavby do provozu

15.7 Uvedením Stavby do provozu se rozumí úspěšné ukončení všech fází testování a zkušebního provozu technologií, podle Správcem stavby odsouhlasených postupů pro zaregulování a uvedení do provozu, včetně prohlášení všech Poddodavatelů o plném zaregulování systémů, předložení měřících a regulačních protokolů všech technologických zařízení budovy ne starších třiceti (30) dnů ode dne Praktického dokončení Stavby. Termínu pro Uvedení Stavby do provozu budou předcházet společný zkušební provoz Koncesionáře a Zadavatele trvající minimálně patnáct (15) dní a modelující všechny modelové krizové situace technologických systémů za účasti zástupců obou smluvních stran, komplexní vyzkoušení a kolaudační souhlas dle § 235 Stavebního zákona. Postup Uvedení Stavby do provozu Koncesionářem zahrnující protokolární stvrzení Uvedení Stavby do provozu je popsán v Metodice projektového řízení dle Přílohy č. 5 této Smlouvy. Pro vyloučení případných pochybností se sjednává, že termín Uvedení Stavby do provozu nemůže následovat dříve, než patnáct (15) dnů po dni Praktického dokončení Stavby. V případě, že klimatické podmínky neumožní plné vyzkoušení některé části Stavby, dohodnou smluvní strany náhradní termín pro vyzkoušení dotčené části Stavby. Takové nevyzkoušení části Stavby z důvodu klimatických podmínek nebude považováno za vadu bránící řádnému užívání Díla a není důvodem neuvedení Stavby do provozu a Uvedení Stavby do provozu nastane stejně, jako kdyby k takovému vyzkoušení části Stavby došlo. V případě, že dodatečná zkouška dotčené části Díla dopadne negativně, bude se jednat o záruční vadu.

Předání Stavby do užívání

15.8 Předání Stavby do užívání se uskuteční po uplynutí třiceti (30) měsíců od Uvedení Stavby do provozu, nebo v Den ukončení, podle toho, která událost nastane

později. V rámci Předání Stavby do užívání předá Koncesionář Zadavateli dokumentaci o průběhu poskytování Servisu.

Povinnost Koncesionáře provést Stavbu

15.9 Povinnost Koncesionáře provést Stavbu zahrnuje mimo jiné též:

- 15.9.1 koordinaci a řádné provedení Díla. Koncesionář umožní vykonávat činnost:
 - 15.9.1.1 každému dalšímu dodavateli Zadavatele a jeho zaměstnancům;
 - 15.9.1.2 zaměstnancům Zadavatele; a
 - 15.9.1.3 pracovníkům veřejných institucí a/nebo správců veřejných sítí, kteří se mohou v souvislosti s prováděním Stavby nacházet na staveništi nebo v jeho blízkosti;
- 15.9.2 obstarání veškerých potřebných povolení a souhlasů nutných pro provedení Stavby, zejména pak jsou-li stanoveny dotčenými orgány státní správy, správci sítí nebo příslušným stavebním úřadem v rámci podmínek předaných stavebních povolení;
- 15.9.3 odpovědnost Koncesionáře za poplatky, pokuty nebo jiné sankce či závazky plynoucí Koncesionáři nebo Zadavateli v průběhu provádění Díla souvisejících s činností Koncesionáře při provádění Díla;
- 15.9.4 uzavření nájemních smluv na svůj vrub na pronájem veřejných prostranství jako dočasných záborů nutných k provedení Stavby;
- 15.9.5 obstarání veškerých atestů a revizí a průkazných dokladů o shodě zabudovaných materiálů s normami platnými pro takové materiály v České republice nebo Evropské unii nebo takovými normami, které byly stanoveny v předchozích stupních Projektové dokumentace;
- 15.9.6 zajištění provedení zkušebního provozu v rozsahu stanoveném místně příslušným stavebním úřadem;
- 15.9.7 projednání a zajištění (v zastoupení Zadavatele) rozhodnutí o povolení změny záměru před dokončením v případě, že se vyskytnou rozpory mezi faktickým stavem provedené Stavby a požadavky dotčených orgánů státní správy a/nebo správců sítí nezbytných k vydání kolaudačního souhlasu pro Stavbu; dokumentace potřebná pro vydání takového rozhodnutí o povolení změny stavby před dokončením podléhá předchozímu odsouhlasení Zadavatelem s tím, že se přiměřeně použijí odst. 13.31 a 13.32 této Smlouvy;
- 15.9.8 obstarání vydání kolaudačního souhlasu povolujícího trvalé užívání Stavby bez podmínek stanovených v takovém rozhodnutí pro trvalé užívání Stavby včetně získání rozhodnutí dotčených orgánů státní správy a/nebo správců sítí k vydání kolaudačního souhlasu nezbytných, stejně tak jako zajištění ostatních speciálních povolení nutných ke kompletnímu a komplexnímu zahájení provozu Stavby;
- 15.9.9 zajištění energetického auditu a energetického štítku Stavby, s cílem potvrzení podmínek ze Zadání;

- 15.9.10 obstarání souhlasů vlastníků sousedních nemovitostí nezbytných pro realizaci Díla v potřebném rozsahu dle stavebního zákona;
- 15.9.11 zajištění pasportizací sousedních nemovitostí, bude-li příslušným vlastníkem nemovitosti umožněna;
- 15.9.12 obstarání a zajištění v zastoupení Zadavatele splnění jeho povinností dle § 160 odst. 2 stavebního zákona (pro tyto účely bude Koncesionáři na jeho žádost vydána plná moc od Zadavatele);
- 15.9.13 splnění závazku odstranit veškeré vady a nedodělky zjištěné v rámci Předpřejímky, a to v termínu dohodnutém mezi smluvními stranami, nejpozději však do čtyř (4) týdnů ode dne konání Předpřejímky;
- 15.9.14 splnění závazku, že Stavba bude prováděna v souladu s Dokumentací pro provádění stavby a rovněž s Povoláním záměru opatřeným razítkem příslušného stavebního úřadu, popř. příslušných změn Stavby před dokončením ve smyslu stavebního zákona.

Finanční vykazování v průběhu provádění Díla

- 15.10 V průběhu provádění Díla je Koncesionář povinen průběžně Zadavateli vykazovat hodnotu Díla za účelem účetní evidence zhodnocování majetku Zadavatele, a to dle níže uvedených pravidel.
- 15.11 Hodnota díla bude vykazována formou písemných faktur – daňových dokladů (dále jen „**faktura**“ nebo „**daňový doklad**“) vystavených Koncesionářem v souladu s touto Smlouvou.
- 15.12 Výši DPH je povinen doplnit a přiznat Zadavatel jako plátce DPH, pro kterého bylo zdanitelné plnění podle této Smlouvy uskutečněno. Zadavatel výslovně prohlašuje, že jako příjemce plnění podle této Smlouvy vystupuje jako osoba povinná k dani podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů v rámci své ekonomické činnosti a že přijaté zdanitelné plnění nepořizuje výlučně pro vlastní potřebu, nebo výlučně pro plnění, které není předmětem této daně. Z tohoto důvodu smluvní strany uplatní režim přenesení daňové povinnosti. Zadavatel se zavazuje neprodleně informovat Koncesionáře o případných změnách ve využití plnění podle této Smlouvy v rozporu s výše uvedeným prohlášením.
- 15.13 Koncesionář předá nejpozději do pátého (5.) dne každého kalendářního měsíce Zástupci Zadavatele (i) svůj odhad hodnoty Díla (vycházející z procenta dokončenosti konkrétních položek oceněných dle aktualizovaného Rozpočtu), která byla dle názoru Koncesionáře dosažena k poslednímu dni předchozího kalendářního měsíce; a (ii) veškerou dokumentaci dokončených částí Díla a dále prohlášení o shodě, revizní zprávy, certifikáty a atesty, návody k použití a údržbě a další dokumenty dle odst. 15.9.5 této Smlouvy. Odhad dosažené hodnoty Díla bude určen jako poměr hodnoty Díla dle této Smlouvy a již dokončených částí Díla dle aktualizovaného Rozpočtu.
- 15.14 Během pěti (5) pracovních dnů po obdržení odhadu hodnoty Díla Správce stavby tento odhad posoudí. Potvrdí-li Správce stavby Koncesionářův odhad aktuální hodnoty Díla, potvrdí aktuální hodnotu Díla v dané lhůtě Koncesionáři.

- 15.15 Koncesionář se zavazuje vystavit fakturu nejpozději do pěti (5) pracovních dnů od potvrzení aktuální hodnoty Díla Správcem stavby. Koncesionář se zavazuje odeslat daňový doklad Zadavateli nejpozději následující pracovní den po jeho vystavení.
- 15.16 Poslední faktura bude vystavena za měsíc, v němž došlo k Uvedení Stavby do provozu.

Náležitosti faktury

- 15.17 Všechny faktury musí splňovat náležitosti řádného daňového dokladu požadované zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, avšak výslovně vždy musí obsahovat následující údaje: označení smluvních stran a jejich adresy, IČO, DIČ, údaj o tom, že vystavovatel faktury je zapsán v obchodním rejstříku včetně spisové značky, označení této Smlouvy, označení plnění, za něž je fakturováno, číslo faktury, den vystavení, razítko a podpis oprávněné osoby. Přílohou faktury musí být potvrzení Správce stavby dle odst. 15.14 této Smlouvy.
- 15.18 Nebude-li faktura obsahovat stanovené náležitosti nebo přílohy, nebo v ní nebudou správně uvedené údaje dle této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn ji vrátit ve lhůtě její splatnosti Koncesionáři.

16. SERVIS

Rozsah Servisu

- 16.1 Servis zahrnuje poskytování pouze a jenom nezbytných pravidelných i jednorázových servisních a provozních opatření a činností podmiňujících platnost jednotlivých záruk v rámci Stavby, po dobu, po kterou má být Servis poskytován za účelem zachování běžné morální a technické životnosti na zařízeních tvořících Stavbu.
- 16.2 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností se uvádí, že součástí Servisu není zejména:
 - 16.2.1 výměna běžných provozních kapalin, filtrů a zdrojů světla, přičemž běžných znamená takových, které lze běžně pořídit na volném trhu za obvyklou cenu a mají více než jednoho výrobce;
 - 16.2.2 dodávka a hrazení nákladů na energie;
 - 16.2.3 poskytování úklidových služeb, služeb facility managementu, bezpečnostních a obdobných služeb;
 - 16.2.4 poskytování ostatních běžných provozních služeb neuvedených v odst. 16.1 této Smlouvy.
- 16.3 Rozsah Servisu a jeho požadovaná úroveň budou dále podrobně specifikovány v Provozní dokumentaci.
- 16.4 Servis bude poskytován ke všem částem Stavby, které budou uvedeny do provozu v průběhu trvání této Smlouvy, tedy včetně případných prací a modifikací prováděných v rámci záruční doby.

Doba trvání poskytování Servisu

- 16.5 Doba trvání poskytování Servisu je vymezena v odst. 10.6 Smlouvy. Do doby trvání poskytování Servisu se nezapočítává doba, po kterou neběží záruční doba; Servis je nicméně poskytován v celém rozsahu i v době, kdy záruční doba neběží.

Údržba Předmětu pachtu

- 16.6 Koncesionář je povinen provádět na své náklady veškerý potřebný servis a údržbu všech součástí Předmětu pachtu ode dne nabytí účinnosti této Smlouvy až do Dne ukončení i nad rámec Servisu definovaného touto Smlouvou. Pro vyloučení pochybností platí, že tyto úkony se nepovažují za Servis ve smyslu této Smlouvy, ale jsou součástí obecné povinnosti Koncesionáře dle odst. 3.3 této Smlouvy plnit povinnosti a vykonávat oprávnění dle této Smlouvy výlučně na své náklady.

17. ÚPLNÉ DOKONČENÍ PROJEKTU

- 17.1 Úplným dokončením Projektu se rozumí dokončení Díla, ukončení poskytování Servisu, Předání Stavby do užívání a uplynutí poslední ze záručních dob vztahujících se ke Stavbě. Podrobněji lze Úplné dokončení Projektu definovat datem, kdy dojde ke kumulativnímu splnění následujících podmínek:
- 17.1.1 zanikne závazek vytvořit a aktualizovat Dokumentaci;
 - 17.1.2 zanikne závazek provést Stavbu, tedy uvést Stavbu do provozu a předat ji do užívání;
 - 17.1.3 zanikne závazek poskytovat po stanovenou dobu Servis ke Stavbě;
 - 17.1.4 zanikne závazek poskytovat záruku za jakost v rámci všech záručních lhůt Koncesionáře poskytovaných na Stavbu dle článku 21 této Smlouvy;
 - 17.1.5 zaniknou všechny dosud nezaniklé smluvní závazky Koncesionáře k Dílu;
 - 17.1.6 dojde k uplynutí Koncesní doby či Předčasnému ukončení;
 - 17.1.7 dojde k předání Objektů zpět Zadavateli.
- 17.2 O Úplném dokončení Projektu vyhotoví Koncesionář a Zadavatel zápis konstatující splnění všech závazků Koncesionáře ze Smlouvy. Podrobnosti upravuje Metodika projektového řízení, obsažená v Příloze č. 5 této Smlouvy.

18. VLASTNICKÉ PRÁVO KE ZHOTOVOVANÉMU DÍLU

- 18.1 Zadavatel je vlastníkem Díla od samého počátku jeho provádění. Vlastnické právo k věcem určeným k zahrnutí do Díla přejde na Zadavatele okamžikem, kdy se stanou součástí Díla; práva k Dokumentaci coby části Díla jsou z tohoto ujednání vyloučena a jsou řešena separátně v článku 14 této Smlouvy.
- 18.2 Koncesionář se zavazuje, že v okamžiku přechodu vlastnického práva na Zadavatele podle tohoto odstavce bude Zadavatel neomezeným vlastníkem jednotlivých věcí určených k zahrnutí do Díla a součástí Díla, které nebudou zatíženy žádnými právy třetích osob, zejména na nich nebude váznout právo zástavní, zadržovací ani nebudou předmětem výhrady vlastnického práva třetích osob v jakékoli formě.

- 18.3 Nehledě na přechod vlastnického práva k Dílu a jeho součástí podle tohoto odstavce nese Koncesionář až do Uvedení Stavby do provozu dle odst. 15.6 nebezpečí vzniku škody na Díle, jeho součástech a věcech určených k zahrnutí do Díla, jakož i nebezpečí jejich ztráty či poškození. Tímto ustanovením nejsou dotčeny povinnosti Koncesionáře ze záruky.
- 18.4 Vznikne-li na Díle, nebo jakékoliv části Díla škoda, ztráta nebo jakákoliv jiná újma v době do převzetí Díla dle odst. 15.6, odstraní Koncesionář na své náklady vzniklou škodu, ztrátu nebo jinou újmu a uvede Dílo nebo jeho části, včetně věcí, ve všech ohledech do bezvadného stavu a do souladu s podmínkami Smlouvy.

19. ZMĚNOVÉ ŘÍZENÍ

Návrh změny

- 19.1 Zadavatel (Správce stavby) je oprávněn požadovat změny Díla před jeho dokončením, a to formou požadavku adresovaného Koncesionáři, aby dle jeho instrukcí vypracoval a předložil návrh změny. V případě, že Zadavatel (Správce stavby) požaduje po Koncesionáři předložení návrhu změny a následně se rozhodne změnu neprovádět, uhradí Zadavatel Koncesionáři přiměřené a řádně doložené vzniklé náklady na vyhotovení a předložení návrhu takové změny, a to včetně nákladů na projektové práce. V případě, že požadavky příslušných orgánů veřejné moci, jakož i požadavky třetích osob, jež jsou nebo by mohly být účastníky správních řízení vedených v souvislosti s Dílem, vyvolají potřebu změny Díla nebo jeho části, bude Koncesionář povinen postupovat tak, aby bezezbytku došlo k naplnění účelu této Smlouvy.
- 19.2 Změna se stane závaznou uzavřením písemného dodatku k této Smlouvě nebo Příkazu ke Změně dle Metodiky projektového řízení, obsažené v Příloze č. 5 této Smlouvy. Požaduje-li Zadavatel změnu Díla, smluvní strany se zavazují jednat nepřetržitě až do okamžiku, kdy dosáhnou shodného stanoviska ohledně realizace navrhované změny.
- 19.3 Odstranění nedostatků a/nebo nedodělků a/nebo vad Díla a/nebo rozhodnutí Zadavatele o omezení rozsahu Díla není považováno za změnu.
- 19.4 Koncesionář je oprávněn kdykoliv písemně navrhnout Správci stavby změnu Díla, měnící Zadání, která by mohla snížit náklady na konstrukci, údržbu a/nebo provoz Díla nebo zvýšit užitek a hodnotu Díla pro Zadavatele, nebo bude pro Zadavatele jinak prospěšná. Návrh změny dle předchozí věty bude připraven na náklady Koncesionáře a bude obsahovat náležitosti Návrhu změny dle odst. 19.5.

Náležitosti návrhu změny

- 19.5 Požaduje-li Zadavatel nebo Správce stavby změny Díla formou požadavku adresovaného Koncesionáři dle odst. 19.1 této Smlouvy, dodá Koncesionář Správci stavby bezodkladně poté, jakmile to je možné, nejdéle však do deseti (10) pracovních dnů, nebyl-li Správcem stavby stanoven s přihlédnutím k náročnosti termín delší:
 - 19.5.1 popis návrhu změny Díla, a postup při jejím provedení,
 - 19.5.2 návrh každé nutné modifikace stávajících částí Stavby a Dokumentace,

19.5.3 návrh na úpravu specifikace hodnoty Díla, Časového harmonogramu nebo jinou úpravu této Smlouvy.

Postup při změnách

- 19.6 Návrh změny předložený Správci stavby tento bezodkladně schválí, odmítne, nebo schválí s připomínkami. Schválí-li Správce stavby návrh změny, bude postupovat dle odst. 39.1 této Smlouvy tak, aby došlo k úpravě specifikace hodnoty Díla, Časového harmonogramu a dalších podmínek Smlouvy.
- 19.7 Koncesionář je povinen akceptovat pokyny (požadavky) Zadavatele na změnu rozsahu Díla (vícepráce, či méněpráce), které budou realizovány formou Změnového řízení.
- 19.8 Pro ocenění víceprací budou použity jednotkové ceny uvedené v aktualizovaném Rozpočtu a Finančním modelu; pokud aktualizovaný Rozpočet či Finanční model neobsahuje příslušnou jednotkovou cenu vícepráce, bude použita:
- 19.8.1 v případě stavebních prací jednotková cena ve výši odpovídající 100 % doporučené ceny dle ceníků vydaných ÚRS Praha, cenové úrovně aktuální k datu, kdy bylo zasláno příslušnou smluvní stranou oznámení změny;
- 19.8.2 pokud ceníky ÚRS neobsahují příslušnou jednotkovou cenu, bude Koncesionářem navržena Zadavateli k odsouhlasení jednotková cena ve výši obvyklé v době provádění Díla;
- 19.8.3 v případě ocenění jiných plnění či hodnot (zejména dopadů do výnosů a Pachtovného) bude v případě nemožnosti jejich ocenění pomocí údajů ve Finančním modelu Koncesionářem navržena Zadavateli k odsouhlasení cena či hodnota ve výši obvyklé v době schvalování.
- 19.9 Pro ocenění Zadavatelem vyžádaných méněprací budou použity jednotkové ceny uvedené v aktualizovaném Rozpočtu, případně cenová úroveň obsažená tamtéž.
- 19.10 Jakákoli změna hodnoty Díla v důsledku víceprací nebo méněprací je účinná od okamžiku uzavření dodatku k této Smlouvě. Koncesionář se zavazuje uzavřít dodatek dle tohoto odstavce do pěti (5) pracovních dnů ode dne, kdy k tomu bude vyzván Zadavatelem.
- 19.11 Pro vyloučení jakýchkoliv pochybností platí, že změnové řízení dle smyslu tohoto článku musí vždy být provedeno v souladu s příslušnými právními předpisy, které jsou na takové postupy a změny aplikovatelné, tedy zejména s právními předpisy v oblasti veřejného zadávání.

Použití Metodiky projektového řízení

- 19.12 Další podrobnosti změnového řízení jsou pro smluvní strany závazně stanoveny v Metodice projektového řízení v Příloze č. 5 této Smlouvy, přičemž platí, že v případě rozporu mezi ujednáním této Smlouvy a Metodikou projektového řízení má přednost ujednání této Smlouvy.

20. DALŠÍ POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

Metodika projektového řízení

- 20.1 Smluvní strany jsou v průběhu realizace Díla povinny postupovat v souladu s Metodikou projektového řízení, která je Přílohou č. 5 této Smlouvy, a která upravuje organizaci Projektu, vč. vymezení projektových rolí a základních principů rozhodování, a dále též procesy řízení Projektu zahrnující zejména řízení rizik, řízení postupu Projektu, řízení problémů, akceptační postupy, řízení kvality a správu dokumentace Projektu.

Povinnosti Koncesionáře pro fázi výstavby

- 20.2 Koncesionář se dále zavazuje:
- 20.2.1 poskytovat plnění podle této Smlouvy řádně a včas, zejména je povinen:
 - 20.2.1.1 předávat veškeré dokumenty k akceptaci se zohledněním termínů stanovených touto Smlouvou pro předání dokumentů Zadavateli,
 - 20.2.1.2 předávat k předběžnému odsouhlasení dle postupu stanoveného v Metodice projektového řízení následující vzorky materiálů Koncesionářem navržených k zabudovávání do Stavby:
 - (i) normové vzorky materiálů od výrobce;
 - (ii) vzorky materiálů (jsou-li nějaké) uvedené v Zadání;
 - (iii) další vzorky materiálů dle požadavku Správce stavby,
 - 20.2.1.3 každý vzorek předaný k předběžnému odsouhlasení označit dle původu a zamýšleného použití v Dílu,
 - 20.2.1.4 Dílo nebo jeho části předávat k akceptační proceduře se zohledněním termínů stanovených touto Smlouvou pro předání částí Díla a v takové podobě, aby splňovaly požadovaná akceptační kritéria,
 - 20.2.1.5 poskytovat Servis ve stanoveném rozsahu, termínech a úrovni,
 - 20.2.2 postupovat při poskytování plnění podle této Smlouvy s odbornou péčí,
 - 20.2.3 informovat Správce stavby o plnění svých povinností podle této Smlouvy a o důležitých skutečnostech, které mohou mít vliv na výkon práv a plnění povinností smluvních stran,
 - 20.2.4 zajistit, aby všechny osoby podílející se na plnění jeho závazků z této Smlouvy, které se budou zdržovat v prostorách, na nemovitostech nebo na pracovištích Zadavatele, dodržovaly platné a účinné právní předpisy o bezpečnosti a ochraně zdraví při práci a veškeré interní předpisy Zadavatele, s nimiž Zadavatel nebo Správce stavby Koncesionáře předem obeznámil,
 - 20.2.5 chránit práva duševního vlastnictví Zadavatele a třetích osob,

- 20.2.6 upozorňovat Správce stavby na možné či vhodné rozšíření či změny Díla, nebo jeho součástí za účelem jeho lepšího využívání,
- 20.2.7 upozorňovat Správce stavby na případnou nevhodnost pokynů Zadavatele nebo Správce stavby,
- 20.2.8 zajistit účast hlavního stavbyvedoucího na kontrolním dnu,
- 20.2.9 realizovat Dílo a poskytovat Servis v souladu s veškerými platnými právními předpisy, normami a vyhláškami a odškodnit a ochránit Zadavatele před všemi ztrátami nebo škodami vzniklými z důvodu porušení jakýchkoli zákonů, předpisů nebo norem,
- 20.2.10 umožnit Zadavateli dle jeho požadavků bezplatné umístění reklamních plakátů sloužící k propagaci Projektu na Stavbě nebo staveništi,
- 20.2.11 vyhotovit a předat Správci stavby Provozní dokumentaci. Provozní dokumentace musí být odsouhlasena Správcem stavby. V případě požadavku Správce stavby na změnu předložené Provozní dokumentace musí být tyto na náklady Koncesionáře upraveny a znovu předloženy Zadavateli k odsouhlasení.

Zvláštní ujednání o respektování stávající okolní zástavby

- 20.3 Koncesionář v souvislosti se skutečností, že Stavba bude realizována v blízkosti stávající zástavby, přebírá na sebe od Zadavatele povinnosti zdržení se všeho, co by nad míru přiměřenou poměrům obtěžovalo jiného nebo co by vážně ohrožovalo výkon práv jiného.
- 20.4 Koncesionář je povinen přijmout v průběhu realizace Stavby taková opatření a volit takové realizační postupy a technologie provádění prací, aby předešel, popř. minimalizoval negativní dopady realizace Stavby na okolní zástavbu a/nebo současně probíhající stavby. Koncesionář je zejména povinen počínat si tak, aby nebyla jakýmkoli způsobem byt jen ohrožena statika okolní zástavby, jakož i jakýmkoli emisemi ze Stavby vzešlými okolní zástavba omezována nad míru přiměřenou poměrům.
- 20.5 Za výše uvedeným účelem bude Koncesionář na výzvu Správce stavby poskytovat nezbytnou součinnost při monitorování vlivu jím realizované Stavby na okolní zástavbu, a to zejména svojí účastí na jejích případných kontrolách zajišťovaných Správcem stavby.

Údaje o staveništi

- 20.6 Dokumentace obsažená v Příloze č. 19 této Smlouvy obsahuje veškerou dokumentaci o podmínkách staveniště Stavby, které Zadavatel získal na základě provedení průzkumů staveniště před uzavřením této Smlouvy a Zadavatel garantuje její správnost. Koncesionář v této souvislosti prohlašuje, že se obsahem této dokumentace o podmínkách staveniště seznámil v celém rozsahu, včetně všech jejích příloh a všemu porozuměl.
- 20.7 Koncesionář provedl před uzavřením této Smlouvy prohlídku staveniště a jeho okolí, zejména z pohledu určení:
 - 20.7.1 povahy staveniště;

20.7.2 hydrologických a klimatických podmínek; a

20.7.3 přístupu ke staveništi,

a shledal, že podmínky umožňují provedení Stavby.

20.8 Zadavatel zajistil a předal Koncesionáři Průzkumy. Koncesionář potvrzuje, že se s Průzkumy řádně seznámil před podáním nabídky v řízení dle ZZVZ.

20.9 Pokud není v této Smlouvě stanoveno výslovně jinak, nese Koncesionář odpovědnost a riziko:

20.9.1 předvídaných nebo známých vlastností staveniště, včetně jeho podloží, a to zejména vyplývajících z Průzkumů;

20.9.2 známých nákladů na odstranění kontaminace půdy či spodních vod na staveništi vyplývajících z Průzkumů;

20.9.3 veškerých dalších vlivů souvisejících se Stavbou Objektu.

20.10 Riziko související s nepředvídanými vlastnostmi a stavem staveniště nese Zadavatel zejména za následujících okolností:

20.10.1 projeví se jakákoli zátěž staveniště v důsledku archeologických nálezů a zatížení stávajícího objektu s výjimkou zátěže azbestem, jehož průzkum je součástí Průzkumů a/nebo

20.10.2 znečištění životního prostředí (kontaminace) půdy či vody,

které existují v době uzavření Smlouvy, a přesto nejsou popsány/uvedeny v Průzkumu, přičemž v takovém případě se jedná o Kompenzovanou událost.

Přístup Zadavatele k Dílu

20.11 Zadavatel, Správce stavby, jejich zástupci, Koordinátor BOZP, osoba vykonávající autorský dozor ve smyslu stavebního zákona či každá další osoba Zadavatelem oprávněná, budou mít kdykoliv přístup k Dílu a pracím Koncesionáře a jeho Poddodavatelů. Koncesionář zajistí vhodný způsob pro přístup a kontrolu Díla a prací Koncesionáře a jeho Poddodavatelů.

Vybavení a údržba staveniště

20.12 Koncesionář na své náklady zajistí veškeré vybavení staveniště (včetně strojů, zařízení a materiálu nezbytných k řádnému provádění Díla) požadované pro realizaci Stavby; Koncesionář na vlastní náklady a nebezpečí zajistí dopravu a skladování jakéhokoli takového vybavení staveniště. Koncesionář poskytne vhodné vybavení pro zaměstnance Zadavatele nebo Správce stavby nebo jiné Zadavatelem pověřené osoby. Návrh staveniště, stavby a veškeré změny tohoto vybavení staveniště za účelem jeho zařízení a odstranění tohoto vybavení Koncesionářem již jsou zahrnuty v hodnotě Díla a Koncesionář se zavazuje zajistit je včas a výhradně na své náklady. Jakékoli materiály zanechané po rozmontování stavebního vybavení budou Koncesionářem ze staveniště odstraněny.

20.13 Koncesionář se zavazuje udržovat staveniště a komunikace čisté a v náležitém pořádku dle technologických možností Stavby. Koncesionář učiní veškeré kroky potřebné k ochraně životního prostředí na staveništi i v okolí staveniště tak, aby omezil ohrožení zdraví a majetku způsobené negativními vlivy výstavby.

Koncesionář zajistí, aby emise, znečištění a jiné negativní vlivy výstavby na okolí nepřekročily maximální přípustné hodnoty stanovené zákonem. Koncesionář na své vlastní náklady odstraní jakékoli odpady a zbytkové materiály související s prováděním Díla. Koncesionář odpovídá plně za bezpečnost na staveništi.

Další ujednání týkající se staveniště

- 20.14 Koncesionář je povinen na staveništi a na pozemcích dotčených realizací Stavby udržovat pořádek a veškerý odpad vzniklý v souvislosti s plněním dle této Smlouvy odstranit v souladu s právními předpisy. Koncesionář je dále povinen staveniště řádně zabezpečit proti vzniku případných škod v průběhu plnění dle této Smlouvy.
- 20.15 Smluvní strany se dohodly, že při vymezení a přípravě staveniště bude Koncesionář dodržovat nařízení vlády 591/2006 Sb., o bližších minimálních požadavcích na bezpečnost a ochranu zdraví při práci na staveništích, ve znění pozdějších předpisů (dále také „**Nařízení o BOZP**“).
- 20.16 Koncesionář se dále zavazuje zajistit dodržování a plnění dalších povinností stanovených právními a ostatními předpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (dále jen „**BOZP**“), požární ochrany (dále jen „**PO**“), ochrany životního prostředí (dále jen „**OŽP**“) a ochrany majetku a osob (dále jen „**OMO**“) a dodržování stanovených příkazů a zákazů z nich vyplývajících, včetně pokynů směřujících k zamezení poškození zdraví, ohrožení životů, životního prostředí a majetku Zadavatele.
- 20.17 Na Stavbu bude v souladu s Nařízením o BOZP dohlížet koordinátor BOZP zajištěný Zadavatelem. Smluvní strany se dohodly, že budou dbát jeho pokynů a řídit se jeho rozhodnutími, tak jak k jeho pravomoci přísluší. Zavazují se dále seznámit se a řídit plánem BOZP, který koordinátor BOZP vypracuje a v případě porušení akceptovat Sankce za porušení BOZP, PO, OŽP a OMO, jak jsou součástí Přílohy č. 12 této smlouvy.
- 20.18 Koncesionář se zavazuje zabezpečit staveniště před přivezením jakéhokoli materiálu, komponentů a/nebo technických prostředků na staveniště na vlastní náklady, alespoň následujícími bezpečnostními prvky a opatřeními:
 - 20.18.1 evidence osob vstupujících na staveniště a odcházejících ze staveniště, a to elektronickým či jiným systémem a klíčovým režimem na ostatní dílčí části staveniště ve vyhovujícím rozsahu;
 - 20.18.2 mechanické zábranné prostředky, zejména oplocení staveniště.

Stavební deník

- 20.19 Koncesionář se zavazuje vést stavební deník v souladu s vyhláškou č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, od data zahájení prací na Stavbě až do Praktického dokončení Stavby. Stavební deník bude po dobu stavby uložen v kanceláři stavbyvedoucího a bude přístupný Zadavateli, Správci stavby a jejich pracovníkům či pověřeným osobám. Koncesionář je povinen zaslat kopii stavebního deníku Správci stavby jednou týdně. Koncesionář se zavazuje předat originál stavebního deníku Správci stavby nejpozději v den Praktického dokončení Stavby.

Nebezpečí škody

- 20.20 Koncesionář nese nebezpečí škody na prováděné Stavbě až do okamžiku Uvedení Stavby do provozu (Uvedení Stavby do provozu se pro účely § 2624 občanského zákoníku považuje za předání). Vlastnické právo k věcem a materiálu, které Koncesionář použije pro zhotovení Stavby, přechází na Zadavatele okamžikem jejich zapracování do Stavby.

Smlouvy na dodávku materiálu

- 20.21 Koncesionář se zavazuje, že neuzavře žádnou smlouvu na dodávku materiálu v souvislosti s prováděním Díla, která by znamenala udělení práv ze zajištění, výhradu vlastnictví nebo právo držby jakékoliv fyzické nebo právnické osobě v souvislosti s Dílem, nemovitostí, na níž je Stavba prováděna, nebo jakýchkoli jejich částí, či majetkem nebo věcmi na nich umístěnými.

Reporting v průběhu provozní fáze

- 20.22 Koncesionář je povinen od Uvedení Stavby do provozu předkládat Zadavateli pravidelně výkazy a podklady specifikované v Příloze č. 16 této Smlouvy.
- 20.23 Koncesionář je povinen předkládat v Příloze č. 16 této Smlouvy stanovené výkazy a podklady za každý kalendářní rok, a to ve lhůtě 2 měsíců od skončení daného kalendářního roku, s výjimkou účetní závěrky, kterou je Koncesionář povinen předložit vždy ve lhůtě 6 měsíců od data, k němuž byla účetní závěrka vyhotovena.

21. ZÁRUKA ZA JAKOST

- 21.1 Koncesionář poskytuje Zadavateli záruku, že Dílo a každá jeho část je prostá jakýchkoliv vad, věcných i právních. Dílo nebo jeho část má vady, jestliže neodpovídá výsledku ani účelu určenému v této Smlouvě, účelu jeho využití, případně nemá vlastnosti výslovně stanovené touto Smlouvou nebo obecně závaznými předpisy a všeobecně uznávanou praxí.
- 21.2 Uplatňování nároků z vad dle tohoto čl. 21 Smlouvy se uplatní, jen pokud dojde k Předčasnému skončení před uplynutím záručních lhůt.

Záruka za Dokumentaci a související dokumenty

- 21.3 Koncesionář poskytuje záruku, že Dokumentace a dále jakýkoliv jiný dokument vytvořený na základě této Smlouvy bude v souladu s požadavky stanovenými touto Smlouvou a umožní naplnění účelu této Smlouvy, tedy zejména řádné a včasné provedení Stavby.

Záruční doba Dokumentace a souvisejících dokumentů

- 21.4 Záruční doba vztahující se k Dokumentaci a dále k jakémukoliv jinému dokumentu vytvořenému na základě této Smlouvy skončí uplynutím 10 let ode dne Praktického dokončení Stavby. Záruční doba začíná plynout dnem následujícím po schválení Dokumentace či po převzetí jakéhokoliv jiného dokumentu vytvořeného na základě této Smlouvy, resp. její části Správcem stavby či Zadavatelem.

Záruka za provedení Stavby

- 21.5 Koncesionář poskytuje záruku, že každá část Stavby má ke dni jejího předání funkční vlastnosti stanovené v této Smlouvě. Především se Koncesionář zavazuje, že Stavba bude úplná a nezávadná po celou záruční dobu, kdy bude mít vlastnosti dohodnuté ve Smlouvě, uvedené v manuálech a technických dokumentacích k jednotlivým součástem Stavby, popř. vlastnosti v praxi obvyklé, a to i za podmínek standardního plného projektovaného provozu Stavby. Záruka dle tohoto odstavce se nevztahuje na běžné opotřebení Stavby.
- 21.6 Smluvní strany se dohodly, že v případě nutnosti odstranění vady Stavby v záruční době nese Koncesionář náklady spojené s odstraněním vady a uvedením Stavby do bezvadného stavu stejně tak, jako nese veškeré náklady Zadavatele spojené s uplatněním záruční vady u Koncesionáře, se zajištěním opatření umožňujících danou vadu odstranit včetně škod.

Poskytování Servisu v záruční době

- 21.7 Koncesionář se zavazuje po dobu trvání záruky, nejdéle však do okamžiku Předání Stavby do Užívání, poskytovat Servis, a to plně v souladu s Provozní dokumentací.

Záruční doba Stavby

- 21.8 Záruční doby Stavby, resp. jejích jednotlivých částí, jsou Koncesionářem poskytovány následovně:
- 21.8.1 deset (10) let na nosnou konstrukci a základové konstrukce a vodotěsný hydroizolační systém spodní stavby a na vodotěsnost zastřešení a vodotěsnost celého obvodového pláště Stavby včetně výplní otvorů tohoto pláště;
 - 21.8.2 tři (3) roky na ostatní části Stavby neuvedené v odst. 21.8.1, 21.8.3 a 21.8.4 této Smlouvy;
 - 21.8.3 na technologické a mechanické části Stavby, které mají vlastní záruční list, je délka záruky sjednána ve výši nabízené jejich dodavatelé či výrobcí, přičemž tato záruka na technologické části Stavby není kratší než dvacet čtyři (24) měsíců; a
 - 21.8.4 šest (6) měsíců na zdroje osvětlení.
- 21.9 Záruční doba začíná plynout dnem následujícím po Praktickém dokončení Stavby.

Odstranění vad v záruční době

- 21.10 Není-li v této Smlouvě nebo v souladu s touto Smlouvou stanoveno jinak:
- 21.10.1 Koncesionář zahájí řešení odstranění vady kategorie A, tj. vady, která zcela nebo podstatným způsobem znemožňuje užívání Díla, do 12 hodin po jejím nahlášení, s tím, že vadu do čtyřiceti osmi (48) hodin od jejího nahlášení odstraní nebo poskytne akceptovatelné náhradní řešení,
 - 21.10.2 Koncesionář zahájí řešení odstranění vady kategorie B, tj. vady, která nebrání užívání Díla, ale omezuje jeho provoz, maximálně do čtyřiceti osmi (48) hodin od jejího nahlášení s tím, že vadu do pěti (5) dnů od jejího nahlášení odstraní nebo poskytne akceptovatelné náhradní řešení,

21.10.3 Koncesionář zahájí řešení odstranění vady kategorie C, tj. vady, která není vadou kategorie A ani B, maximálně do pěti (5) dnů od jejího nahlášení s tím, že termín odstranění vady nepřekročí dobu dvaceti (20) dnů od jejího nahlášení, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak,

21.10.4 náhradní řešení vady kategorie A se považuje za nahlášenou vadu kategorie B a náhradní řešení vady kategorie B se považuje za nahlášenou vadu kategorie C.

21.11 O kategorizaci vad rozhoduje s konečnou platností Správce stavby (případně Zadavatel). Správce stavby (případně Zadavatel) je oprávněn lhůty k odstranění vad Díla dle předchozího odstavce prodloužit, a to zejména s ohledem na technickou povahu vady a objektivní možnost jejího odstranění (např. z hlediska okamžité dostupnosti náhradních materiálů apod.).

21.12 Jestliže Koncesionář neodstraní reklamované vady ve sjednané lhůtě nebo oznámí-li před jejím uplynutím, že vady neodstraní, je Zadavatel oprávněn bez újmy ostatních práv Zadavatele ze záruky, nechat je odstranit třetí odborně způsobilou osobou na účet Koncesionáře. V takovém případě je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli skutečné náklady vynaložené na odstranění vad a současně platí, že takový postup Zadavatele nemá vliv na trvání záruky z této Smlouvy. Pro zamezení pochybnostem strany konstatují, že v případě postupu dle tohoto odst. 21.12 bude Zadavatel oprávněn za účelem úhrady vzniklých nákladů použít bankovní záruku poskytnutou Koncesionářem dle této Smlouvy. V případě následného prokázání, že se nejednalo o záruční vadu Koncesionáře, vrátí Zadavatel Koncesionáři uhrazené náklady vynaložené na odstranění vad zpět do 14 dnů.

Hlášení vad a způsob odstranění vad

21.13 Správce stavby (případně Zadavatel) je povinen vady Díla nahlásit Koncesionáři bez zbytečného odkladu po jejich zjištění.

21.14 Doba od nahlášení vady Díla do jejího odstranění se do trvání záruční doby nezapočítává.

21.15 Zadavatel je oprávněn zvolit způsob řešení nároků z vad Díla (oprava/náprava závadného stavu, či finanční kompenzace) libovolně dle vlastního uvážení, není-li možné vadu Díla odstranit opravou.

21.16 Způsob nahlášení a ověřování odstraňování vad je upraven v Metodice projektového řízení.

Právní vady

21.17 Koncesionář s přihlédnutím k ustanovení článku 14 této Smlouvy prohlašuje, že veškeré jeho plnění dodané podle této Smlouvy bude prosté právních vad a zavazuje se odškodnit v plné výši Zadavatele v případě, že třetí osoba úspěšně a oprávněně uplatní autorskoprávní nebo jiný nárok plynoucí z právní vady poskytnutého plnění.

Skryté vady

21.18 V případě výskytu skrytých vad Díla bude postupováno v souladu s § 2629 občanského zákoníku.

Posouzení Díla Koncesionářem

- 21.19 Smluvní strany se dohodly, že Zadavatel je oprávněn kdykoliv do uplynutí záruční doby k Dílu požádat Koncesionáře o posouzení Zadavatelem zamýšlené změny Díla. Koncesionář se v takovém případě zavazuje bez zbytečného odkladu posoudit zamýšlenou změnu Díla z hlediska zachování řádné funkčnosti ostatních součástí Díla a Díla jako celku a Zadavatel se zavazuje uhradit Koncesionáři prokázané účelně vynaložené náklady takového posouzení; nebude-li mezi stranami dohodnuto jinak, bude výše těchto nákladů dohodnuta mezi smluvními stranami před tím, než Koncesionář zahájí jakékoli práce na takovém posouzení. Provede-li Zadavatel změnu Díla nad rámec posuzovaný Koncesionářem, v rozporu s instrukcemi Koncesionáře a/nebo bez předchozího posouzení změny Koncesionářem, záruka za vady dotčené části Díla provedením změny dané části Díla zaniká.

22. UŽÍVÁNÍ OBCHODNÍHO DOMU A OBJEKTU KONCESIONÁŘEM

Právo vstupu a užívání, pacht

- 22.1 Koncesionář je oprávněn od data převzetí Obchodního domu (Milník B ve smyslu Přílohy č. 3 této Smlouvy) do Dne ukončení vstupovat do všech částí Pozemků, Obchodního domu a Objektu, a užívat a požívat je k:
- 22.1.1 zajištění provozu Obchodního domu a Objektu;
 - 22.1.2 výdělečné činnosti v Obchodním domě a Objektu; a
 - 22.1.3 dalšímu využití podle této Smlouvy.
- 22.2 Výkon práv podle tohoto článku (vstup a užívání) je možný pouze v rozsahu, v jakém existují práva Zadavatele. Koncesionář a Osoby na Straně Koncesionáře jsou povinny respektovat práva třetích osob, zejména práva vlastníků sousedních nemovitostí. Pro vyloučení pochybností platí, že Koncesionář je oprávněn v době dle odst. 22.1 této Smlouvy zakládat, měnit či ukončovat smluvní vztahy s nájemci prostor v Obchodním domě i v budoucích Objektu, a to v rozsahu práv Zadavatele.
- 22.3 Koncesionář je na základě této Smlouvy oprávněn vystupovat vůči třetím osobám jako pachtýř, tj. je oprávněn a povinen vlastním jménem a na vlastní účet a riziko nakupovat veškeré služby potřebné k provozu a inkasovat vlastním jménem a na vlastní účet úplatu při využití podle této Smlouvy.

Součinnost Zadavatele při ochraně Koncesionářových práv

- 22.4 Zadavatel se zavazuje poskytnout Koncesionáři potřebnou součinnost při ochraně jeho práv tím, že bude na žádost Koncesionáře a na náklady Koncesionáře uplatňovat práva proti třetím osobám, jejichž jednání či opomenutí zasahuje do Koncesionářových práv užívání a požívání Pozemků, Obchodního domu a Objektu 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.

23. KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI

- 23.1 Pokud v přímém důsledku Kompenzované události:
- 23.1.1 Koncesionář nemůže provádět Stavbu tak, aby byl schopen splnit milník Uvedení Stavby do provozu (Milník R ve smyslu Přílohy č. 3 této Smlouvy);
 - 23.1.2 Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy; nebo
 - 23.1.3 Koncesionáři vznikly náklady nebo nerealizoval výnosy, může Koncesionář získat výhodu v podobě:
 - 23.1.4 odložení doposud neuplynulých termínů dle Milníků, zejména Uvedení Stavby do provozu;
 - 23.1.5 zproštění povinností podle této Smlouvy; a/nebo
 - 23.1.6 nároku na kompenzaci podle této Smlouvy.
- 23.2 Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí některé z těchto výhod bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů poté, co zjistí, že nastala Kompenzovaná událost a dále nejpozději do 30 dnů poté, co doručí uvedené oznámení:
- 23.2.1 poskytne Zadavateli adekvátně podrobné vysvětlení Kompenzované události a požadované výhody;
 - 23.2.2 v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;
 - 23.2.3 sdělí Zadavateli jakékoliv další relevantní informace;
 - 23.2.4 sdělí Zadavateli očekávanou ztrátu výnosů či zvýšení nákladů v důsledku Kompenzované události;
 - 23.2.5 prokáže Zadavateli, že Kompenzovaná událost byla přímou příčinou prodlení, neplnění jiných závazků Koncesionáře vůči Zadavateli, zvýšení nákladů či nedosažení výnosů Koncesionářem; a
 - 23.2.6 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.
- 23.3 Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené v předchozích odstavcích tohoto čl. 23 Smlouvy, pak:
- 23.3.1 doposud neuplynulé termíny dle Milníků budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Kompenzované události;
 - 23.3.2 pokud Koncesionáři vznikly dodatečné náklady v důsledku vynaložení dodatečných nákladů do dne Uvedení Stavby do provozu, Zadavatel tyto náklady uhradí Koncesionáři do 60 dnů po obdržení písemného požadavku Koncesionáře;

- 23.3.3 pokud dodatečné náklady Koncesionáře, vzniknou až po dni Uvedení Stavby do provozu 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;
- 23.3.4 Zadavatel nemůže v souvislosti s porušením závazků Koncesionáře podle této Smlouvy způsobeným Kompenzovanou Událostí uplatnit své právo předčasného ukončení Smlouvy pro Selhání Koncesionáře;
- 23.3.5 Zadavatel poskytne Koncesionáři úlevu z jeho povinností vyplývajících z této Smlouvy v přiměřeném rozsahu vzhledem k charakteru Kompenzované události.
- 23.4 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 čl. 23 Smlouvy.
- 23.5 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.
- 23.6 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.
- 23.7 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Kompenzované události nedochází k prodloužení Koncesní doby, resp. k odložení Dne uplynutí.

24. LIBERAČNÍ UDÁLOSTI

- 24.1 Pokud v přímém důsledku Liberační události:
 - 24.1.1 Koncesionář nemůže provádět Stavbu tak, aby byl schopen zahájit provoz Objektu v den Uvedení Stavby do provozu;
 - 24.1.2 Koncesionář nemůže v průběhu Koncesní doby provozovat Obchodní dům či Objekt;
 - 24.1.3 Koncesionář nemůže splnit některé ze svých dalších závazků vyplývajících z této Smlouvy,
 má Koncesionář nárok na výhodu v podobě odložení doposud neuplynulých termínů dle Milníků, zejména dne Uvedení Stavby do provozu.
- 24.2 Získání takové výhody je podmíněno tím, že Koncesionář oznámí Zadavateli svůj požadavek na poskytnutí této výhody bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů poté, co zjistí, že nastala Liberační událost a nejpozději do 30 dnů poté, co bude doručeno výše uvedené oznámení:
 - 24.2.1 poskytne Zadavateli adekvátně podrobné vysvětlení Liberační události a požadované výhody;
 - 24.2.2 v případě prodlení sdělí Zadavateli odhadované trvání tohoto prodlení;

- 24.2.3 sdělí Zadavateli jakékoliv další relevantní informace;
- 24.2.4 prokáže Zadavateli, že Liberační událost byla přímou příčinou prodlení, 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 že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků;
- 24.2.5 prokáže Zadavateli, že výhoda, kterou požaduje, odpovídá jen takové části důsledků Liberační události, kterým nemohl zabránit, nebo jež nemohl zmírnit.
- 24.3 Pokud Koncesionář splnil povinnosti stanovené výše v tomto článku, pak doposud neuplynulé termíny dle Milníků budou odloženy o dobu přiměřenou k příslušné Liberační události.
- 24.4 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.
- 24.5 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.
- 24.6 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.
- 24.7 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádí, že v důsledku Liberační události nedochází k prodloužení Koncesní doby, resp. k odložení Dne uplynutí.

25. UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI

- 25.1 Žádné straně nevzniknou žádné nároky proti druhé straně z důvodu porušení závazků podle této Smlouvy druhou stranou, pokud bylo takové porušení způsobeno v důsledku Události vyšší moci, která brání této straně splnit některý ze závazků podle této Smlouvy. Ujednání čl. 24 se na Událost vyšší moci použijí obdobně, a to nestanoví-li tento článek výslovně jinak.
- 25.2 O vzniku Události vyšší moci je dotčená strana povinna informovat druhou stranu bez zbytečného odkladu. Současně musí dotčená strana sdělit podrobnosti týkající se Události vyšší moci, včetně důkazu o jejích účincích na povinnosti dotčené strany, a upozornit na jakoukoliv činnost, která by mohla zmírnit následky této Události vyšší moci.
- 25.3 Bez zbytečného odkladu po oznámení podle předchozího odstavce musí strany projednat všechna přiměřená opatření a podmínky ke zmírnění následků Události vyšší moci a usnadnění pokračování plnění podle této Smlouvy.
- 25.4 Pokud strany nedospějí k dohodě podle předchozího odstavce ani ve lhůtě 180 dnů od počátku působení Události vyšší moci a tato Událost vyšší moci stále trvá nebo nebyly odstraněny její následky a v důsledku toho nemůže dotčená strana plnit

povinnosti podle této Smlouvy, může kterákoliv ze stran ukončit tuto Smlouvu podle čl. 30 této Smlouvy.

- 25.5 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.
- 25.6 Dotčená Strana je povinna oznámit druhé straně bez zbytečného odkladu, že:
- 25.6.1 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
- 25.6.2 Událost vyšší moci skončila či přestala ovlivňovat plnění povinností ze smlouvy dotčenou Stranou. Po obdržení tohoto oznámení druhou stranou tato Smlouva pokračuje za podmínek tak, jak existovaly bezprostředně před vznikem Události vyšší moci.

26. NÁHRADA ÚJMY

- 26.1 Každá ze 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.
- Obě strany se zavazují k vyvinutí maximálního úsilí k předcházení škodám a k minimalizaci vzniklých škod.
- 26.2 Koncesionář se zavazuje nahradit Zadavateli rovněž:
- 26.2.1 újmu, která 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 vznese vůči Zadavateli a který vyplývá nebo jakkoliv souvisí s Obchodním domem, Pozemky nebo Objektem;
- 26.2.2 újmu, která vznikne v důsledku povinnosti Zadavatele uhradit jakoukoliv zákonnou, správní, smluvní nebo jinou sankci v souvislosti s Obchodním domem, Pozemky nebo Objektem, s výjimkou případů, kdy byla újma způsobena úmyslným jednáním Zadavatele nebo porušením povinností Zadavatele vyplývajících z této Smlouvy, a v rozsahu, v jakém byla tato újma takto způsobena.
- 26.3 Koncesionář je povinen k náhradě újmy vzniklé Zadavateli v plném rozsahu, nestanoví-li tato Smlouva jinak.

27. JISTOTA, BANKOVNÍ ZÁRUKA

- 27.1 Koncesionář předal Zadavateli před uzavřením této Smlouvy originál záruční listiny bankovní záruky anebo k rukám Zadavatele na jím určený účet složil peněžní záruku ve stejné výši (dále jen „Jistota“), a to k zajištění veškerých pohledávek

Zadavatele z této Smlouvy vůči Koncesionáři, zejména na zaplacení smluvních pokut, náhrady škod, náhrady nákladů sjednaných ve Smlouvě, které je Zadavatel oprávněn z Jistoty uspokojit.

- 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 30 dnů ode dne, kdy byla Zadavateli Koncesionářem předána záruční listiny 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 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 od prvního dne měsíce následujícího po Dni účinnosti do uplynutí 2 měsíců po dosažení Milníku M dle Přílohy č. 3 této Smlouvy nejméně 1 % celkové hodnoty Díla dle aktualizovaného Rozpočtu;
 - 27.3.2 počínaje Milníkem M dle Přílohy č. 3 této Smlouvy, přičemž dosažení tohoto Milníku je podmíněno složením této Jistoty, do uplynutí 2 měsíců po Uvedení Stavby do provozu (tj. od dosažení Milníku R dle Přílohy č. 3 této Smlouvy) nejméně 5 % celkové hodnoty Díla dle aktualizovaného Rozpočtu;
 - 27.3.3 po dobu 5 let přede Dnem uplynutí, přičemž Jistota dle tohoto odst. 27.3.3 Smlouvy bude vždy nejméně ve výši Pachtovného za dobu 5 let vypočtené dle výše Pachtovného aktuální v den, kdy vznikla povinnost složení Jistoty dle tohoto odst. 27.3.3 Smlouvy.
- 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 do uplynutí 2 měsíců po dni Uvedení Stavby do provozu. Bankovní záruka musí být vystavena s platností vždy minimálně na 1 rok a nejméně 2 měsíce

před ukončením své platnosti musí být nahrazena novou, opět na nejméně 1 rok; Zadavatel v takovém případě vrátí záruční listinu bankovní záruky s končící platností Koncesionáři oproti záruční listině nové bankovní záruky na další období, resp. do konce období, kdy má být složena Jistota nahrazená touto bankovní zárukou. Pokud Koncesionář nenahradí bankovní záruku s končící platností a nepředá Zadavateli novou záruční listinu nejpozději 45 dnů před koncem platnosti bankovní záruky s končící platností, je Zadavatel oprávněn částku z bankovní záruky vyčerpat a takto vyčerpaná částka se stává bez dalšího peněžní Jistotou ve smyslu tohoto článku Smlouvy.

- 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 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 30 dnů ode dne čerpání na požadovanou výši. Nevyčerpanou Jistotu je povinen Zadavatel vrátit Koncesionáři nejpozději do 60 dnů od uplynutí doby, po kterou měla být Jistota složena, a to vč. úroků, pokud nějaké přirostly.
- 27.8 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že veškeré náklady Koncesionáři, které mu vzniknou v souvislosti s postupem dle tohoto článku, nese Koncesionář.

28. POJIŠTĚNÍ

- 28.1 Koncesionář je povinen na svůj náklad mít uzavřeno pojištění po dobu ode Dne účinnosti až do Dne ukončení, přičemž pojištění se musí vztahovat na všechny Pozemky a objekty, které jsou jejich součástí, a to i v případě, že bude uplatněn postup dle odst. 3.6 této Smlouvy. Detailní parametry povinného pojištění Koncesionáře jsou stanoveny Přílohou č. 13 této Smlouvy.
- 28.2 Ode dne Uvedené Stavby do provozu do Dne ukončení je Koncesionář povinen na svůj náklad uzavřít veškerá pojištění, která jsou vyžadována právními předpisy.
- 28.3 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.
- 28.4 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.
- 28.5 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.

- 28.6 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.
- 28.7 Koncesionář není povinen mít uzavřené pojištění proti nepojistitelným rizikům.

29. ZPĚTNÉ PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU PACHTU

Závazek zpětného předání

- 29.1 Koncesionář se zavazuje předat Předmět pachtu ke Dni ukončení zpět Zadavateli bez ohledu na to, zda tato Smlouva skončila řádně či předčasně. Strany se mohou z praktických důvodů dohodnout, že skutečné předání nastane v jiný den, než je Den ukončení. Účelem předání bude zajištění předání Předmětu pachtu tak, aby byl zajištěn jeho řádný provoz, pokud možno bez omezení jeho uživatelů. Předání bude spočívat zejména v tom, že Koncesionář:
- 29.1.1 předá Zadavateli všechny klíče od Objektu a další věci a informace, které jsou potřebné k jeho provozu Objektu a poskytování Servisu;
 - 29.1.2 předá Zadavateli veškerou dokumentaci, která souvisí s Předmětem pachtu, jeho provozem a poskytováním Servisu, pokud tato dokumentace již nebyla Zadavateli předána dříve (zejm. Dokumentace);
 - 29.1.3 provede zaškolení Zadavatelem pověřených osob pro účely obsluhy technologií a zařízení;
 - 29.1.4 předá Zadavateli agendu související s uživateli a nenastane-li takový následek ze zákona, postoupí na Zadavatele relevantní smluvní vztahy, s čímž se Zadavatel zavazuje vyjádřit souhlas s výjimkou případů sjednaných mimořádně nevýhodných podmínek;
 - 29.1.5 provede za přítomnosti Zástupce Zadavatele celkovou inventuru a fyzické předání Předmětu pachtu;
 - 29.1.6 Zadavatel je oprávněn požadovat znovu provedení zkoušek a testů, pokud bude mít Zadavatel podezření na vadný stav Objektu či jeho části a Koncesionář je povinen takovému požadavku vyhovět, zkoušky a testy provést a předat Zadavateli protokoly z nich; a
 - 29.1.7 předá Předmět pachtu v řádném, provozně bezvadném a čistém stavu
- bližší podmínky stavu Předmětu pachtu při předání zpět Zadavateli jsou definovány Přílohou č. 18 této Smlouvy.
- 29.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že namísto Zadavatele může Předmět pachtu 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, stav měřičů dodávaných služeb, a tento se obě smluvní strany zavazují podepsat. Neposkytne-li Koncesionář k předání požadovanou součinnost (např. odmítne podepsat předávací protokol), nebrání to převzetí ze strany Zadavatele, který je v takovém případě oprávněn i k jednostrannému převzetí; za účasti 2 nestranných svědků vyhotoví předávací protokol a zašle jej Koncesionáři na vědomí; veškeré náklady s tím spojené se zavazuje Koncesionář uhradit Zadavateli neprodleně na jeho výzvu. V případě nedohody či sporu stran ohledně předání, zejména pokud jde o stav Předmětu pachtu, charakteru nedostatků či škod, budou strany postupovat v souladu s čl. 33 této Smlouvy.

Kontroly před předáním

- 29.4 Koncesionář je povinen po dobu nejméně 3 let přede Dnem ukončení (a v případě předčasného ukončení ode dne, kdy se dozví o datu, kdy nastane Den předčasného ukončení, nejdéle však po dobu 3 let přede Dnem ukončení) umožnit vstup do Předmětu pachtu a provedení jeho kontrol Expertem. Expert v rámci kontroly posoudí aktuální stav Předmětu pachtu především s ohledem na to, zda nedošlo ke znehodnocení investice do Předmětu pachtu nad míru běžného opotřebení. Datum kontroly Expertem oznámí Zadavatel Koncesionáři nejpozději 10 pracovních dnů předem.

Spolupráce při předání

- 29.5 Koncesionář se zavazuje poskytnout Zadavateli vedle předání rovněž součinnost při převzetí provozu Předmětu pachtu 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 Předmětu pachtu Zadavatelem, novým koncesionářem či třetí osobou, včetně potřebného přístupu do Předmětu pachtu 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 Předmět pachtu Zadavateli podle tohoto článku ve stavu prostém Vad při zohlednění obvyklého opotřebení vzhledem k době užívání Předmětu pachtu, která uplynula do Dne ukončení, 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 Předmětu pachtu; nebo (ii) náklady na opravu příslušné vady či provedení příslušné údržby či výměny.

30. PŘEDČASNÉ SKONČENÍ

Obecně o předčasném skončení

- 30.1 Vedle ukončení této Smlouvy řádným uplynutím Koncesní doby může tato Smlouva rovněž skončit předčasně tím, že některá ze Stran projeví vůči druhé Straně vůli tuto Smlouvu předčasně ukončit podle některého z ustanovení této části Smlouvy.
- 30.2 Pro vyloučení pochybností se uvádí, že předčasné ukončení 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 ukončení nedotýká dalších práv a závazků 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 ukončení pro Selhání Koncesionáře

30.3 Selháním Koncesionáře se pro účely této Smlouvy rozumí:

- 30.3.1 prodlení s dosažením některého z Milníků delší než 6 měsíců a/nebo nenastane-li Uvedení Stavby do provozu z důvodů na straně Koncesionáře nejpozději do 7 let ode Dne účinnosti;
- 30.3.2 úmyslné přerušení provozování Objektů (po zahájení jejich provozování);
- 30.3.3 porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle odst. 27.6 nebo 27.7 této Smlouvy;
- 30.3.4 podstatné porušení povinností Koncesionáře, týkající se pojištění dle čl. 28 této Smlouvy, kterým se rozumí nesjednání nebo neexistence požadovaného pojištění v požadovaných parametrech, a současně pokud marně uplynula dodatečná lhůta ke splnění této povinnosti stanovená písemnou výzvou Zadavatele Koncesionáři v délce nejméně 15 dnů od jejího doručení Koncesionáři. Tato výzva musí obsahovat upozornění, že při nezjednání nápravy bude toto považováno za Selhání Koncesionáře vedoucí k možnému Předčasnému ukončení Smlouvy;
- 30.3.5 Koncesionářovo prodlení s uhrazením Pachtovného nebo jeho části dlužné podle Smlouvy Zadavateli, pokud součet všech těchto dlužných částí Pachtovného, u kterých je v prodlení, přesahuje 500.000 Kč, a současně pokud marně uplynula dodatečná lhůta k úhradě stanovená písemnou výzvou Zadavatele Koncesionáři v délce nejméně 15 dnů od jejího doručení Koncesionáři. Tato výzva musí obsahovat upozornění, že při nezjednání nápravy bude toto považováno za Selhání Koncesionáře vedoucí k možnému Předčasnému ukončení Smlouvy;
- 30.3.6 Koncesionářovo prodlení s uhrazením jakékoliv jiné částky dlužné podle Smlouvy Zadavateli, pokud součet všech těchto dlužných částek, u kterých je v prodlení, přesahuje 500.000 Kč, a současně pokud marně uplynula dodatečná lhůta k úhradě stanovená písemnou výzvou Zadavatele Koncesionáři v délce nejméně 15 dnů od jejího doručení Koncesionáři. Tato výzva musí obsahovat upozornění, že při nezjednání nápravy bude toto považováno za Selhání Koncesionáře vedoucí k možnému Předčasnému ukončení Smlouvy;

- 30.3.7 vstup Koncesionáře do likvidace, vydání rozhodnutí o úpadku Koncesionáře, nebo zamítnutí insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Koncesionáře;
- 30.3.8 Koncesionář přestal splňovat podmínky vyžadované právními předpisy k plnění předmětu této Smlouvy vč. situace, kdy by pokračování v plnění této Smlouvy představovalo porušení Sankcí;
- 30.3.9 Koncesionář je v prodlení s úhradou dluhové služby Seniorního úvěru v kumulativní výši přesahující výši aktuální dluhové služby Seniorního úvěru za 3 měsíce (resp. výši dluhové služby Seniorního úvěru přepočítané na 3 měsíce v případě delšího intervalu pravidelných splátek), jehož bezprostředním následkem může být výkon zástavního práva dle odst. 7.3 této Smlouvy, o čemž byl Zadavatel Seniorním věřitelem informován postupem dle odst. 3.4 Přímé smlouvy.
- 30.4 Pokud dojde k Selhání Koncesionáře, může Zadavatel tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Koncesionáři. Oznámení musí obsahovat:
 - 30.4.1 popis Selhání Koncesionáře s uvedením přiměřeného vysvětlení; a
 - 30.4.2 projev vůle Zadavatele směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 30 dnů od doručení oznámení Koncesionáři. V případě Selhání Koncesionáře dle odst. 30.3.1 této Smlouvy však není Zadavatel minimální lhůtou dle přechodí věty omezen a je oprávněn Smlouvu předčasně ukončit ke dni, který si zvolí.
- 30.5 Zadavatel se zavazuje, že neukončí tuto Smlouvu podle odst. 30.4 této Smlouvy před uplynutím Oznamovací lhůty.
- 30.6 S výjimkou případu Selhání Koncesionáře dle odst. 30.3.1 této Smlouvy, může Koncesionář zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud:
 - 30.6.1 lze Selhání Koncesionáře napravit; a
 - 30.6.2 Koncesionář do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
 - 30.6.3 Zadavatel návrh Koncesionáře ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a
 - 30.6.4 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).
- 30.7 Pro vyloučení pochybností Strany uvádějí, že Zadavatel je oprávněn návrh Koncesionáře ohledně způsobu zajištění nápravy nepřijmout bez ohledu na to, zda Koncesionář Selhání Koncesionáře již k tomuto okamžiku napravit či nikoli.
- 30.8 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 ukončení této Smlouvy.

Jednostranné skončení Zadavatelem

- 30.9 Zadavatel je oprávněn tuto Smlouvu jednostranně předčasně skončit na základě oznámení Koncesionáři, a to i bez uvedení důvodu; nejdříve je však oprávněn toto oznámení učinit po uplynutí jednoho roku ode dne Uvedení Stavby do provozu; Pokud se Koncesionář dostal do prodlení se splněním Milníku R dle Přílohy č. 3 této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn jednostranně předčasně skončit Smlouvu po uplynutí jednoho roku od okamžiku, kdy mělo být dosaženo tohoto Milníku. Oznámení musí obsahovat:
- 30.9.1 informaci, že jde o jednostranné předčasné skončení Zadavatelem bez uvedení důvodu; a
 - 30.9.2 projev Zadavatelovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skočila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 120 dnů od doručení oznámení o předčasném skončení Koncesionáři.

Předčasné ukončení pro Selhání Zadavatele

30.10 Selháním Zadavatele se pro účely této Smlouvy rozumí:

- 30.10.1 Zadavatel porušením svých závazků podle Smlouvy Koncesionáři znemožní plnění povinností podle této Smlouvy, a to po dobu nejméně jeden měsíc, a tento stav trvá i po jednom (dalším) měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy;
 - 30.10.2 V jakémkoliv okamžiku v průběhu platnosti Smlouvy přestane být pravdivé prohlášení Zadavatele dle odst. 2.1.1 (Pozemky jsou ve správě Zadavatele) a/nebo 2.1.2 této Smlouvy (Pozemky jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy), a tento stav trvá i po jednom měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy;
 - 30.10.3 Nevyvinutí veškerého rozumně požadovaného úsilí pro zajištění potřebných souhlasů a povolení týkajících se případné demolice Obchodního domu (odst. 6.4 této Smlouvy) a tento stav trvá i po jednom měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy;
 - 30.10.4 Nevyvinutí veškerého rozumně požadovaného úsilí pro zajištění převodu bytů do vlastnictví jednotlivých vlastníků (odst. 6.5 této Smlouvy) a tento stav trvá i po jednom měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy;
 - 30.10.5 Nejmenování Správce stavby ve lhůtě dle odst. 33.5 této Smlouvy a tento stav trvá i po jednom měsíci ode dne, kdy byla Zadavateli doručena písemná výzva Koncesionáře ke zjednání nápravy.
- 30.11 Pokud dojde k Selhání Zadavatele, může Koncesionář tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením Zadavateli, pokud tak učiní do 90 dnů poté, co se o Selhání Zadavatele dozvěděl. Oznámení musí obsahovat:
- 30.11.1 popis Selhání Zadavatele; a

- 30.11.2 projev Koncesionářovy vůle směřující k tomu, aby Smlouva předčasně skončila ke konkrétnímu dni, který musí být nejméně 90 dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení Zadavateli.
- 30.12 Zadavatel může zabránit účinkům předčasného ukončení, pokud:
 - 30.12.1 lze Selhání Zadavatele napravit; a
 - 30.12.2 Zadavatel do 30 dnů od doručení oznámení navrhne způsob zajištění nápravy; a
 - 30.12.3 Koncesionář návrh Zadavatele ohledně způsobu zajištění nápravy (podle vlastního uvážení) přijme; a
 - 30.12.4 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).
- 30.13 Pro vyloučení pochybností smluvní strany uvádějí, že Koncesionář je oprávněn návrh Zadavatele ohledně způsobu zajištění nápravy nepřijmout bez ohledu na to, zda Zadavatel Selhání Zadavatele k tomuto okamžiku již napravit či nikoli.
- 30.14 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 ukončení této Smlouvy.

Předčasné ukončení pro Události vyšší moci

- 30.15 Pokud nastane Událost vyšší moci a tato událost či její následky přetrvávají po dobu delší, než je doba uvedená v odst. 25.4 této Smlouvy, může kterákoliv strana tuto Smlouvu předčasně ukončit oznámením druhé straně s tím, že Smlouva skončí uplynutím 60 dnů od doručení oznámení o předčasném ukončení druhé straně nebo takovým pozdějším dnem, který je uveden v tomto oznámení.
- 30.16 Pokud oznámení o předčasném ukončení po dni Uvedení Stavby do provozu učiní Koncesionář, může Zadavatel zabránit jeho účinkům, pokud:
 - 30.16.1 nejpozději do 20 pracovních dnů po obdržení oznámení od Koncesionáře oznámí, že trvá na pokračování této Smlouvy (dále jen „**Oznámení o Pokračování**“); a
 - 30.16.2 Koncesionář do 10 pracovních dnů od obdržení Oznámení o Pokračování od Zadavatele oznámí Zadavateli, že s pokračování Smlouvy souhlasí.

31. KOMPENZACE PŘI PŘEDČASNÉM UKONČENÍ SMLOUVY

Obecně o kompenzaci

- 31.1 Pokud bude tato Smlouva předčasně ukončena, bude Koncesionáři vyplacena kompenzace.
- 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 strany nepovažují případné ukončení této Smlouvy v důsledku předčasného ukončení za odpadnutí právního důvodu, na

jehož základě byl vybudován Objekt, a nárok na kompenzaci je jediným Koncesionářovým nárokem vůči Zadavateli v souvislosti s předčasným ukončením této Smlouvy.

- 31.3 Strany považují předčasné ukončení této Smlouvy a uhrazení Částky kompenzace v příslušné výši za dostatečné vypořádání vzájemných nároků v souvislosti s předčasným ukončením této Smlouvy i případnými důvody, pro které k předčasnému ukončení došlo. To se však nevztahuje na nesouvisející nároky stran, které (i) vznikly přede Dnem předčasného skončení; a (ii) nebyly zohledněny při stanovení Částky kompenzace.

Částka kompenzace při předčasném ukončení Smlouvy

- 31.4 Způsob výpočtu Částky kompenzace v jednotlivých případech a době předčasného ukončení Smlouvy, složky Částky kompenzace a způsob úhrady stanoví Příloha č. 15 a Příloha č. 17 této Smlouvy.

32. SMLUVNÍ POKUTY

- 32.1 Strany sjednaly následující utvrzení závazků Koncesionáře vůči Zadavateli smluvní pokutou.
- 32.2 V případě prodlení Koncesionáře se splněním jakékoli povinnosti oproti Milníkům přesahujícím 6 měsíců nebo nenastane-li den Uvedení Stavby do provozu z důvodů na straně Koncesionáře nejpozději do 5 let ode Dne účinnosti, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 5.000.000,- Kč. Nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může Zadavateli vzniknout pouze jednou bez ohledu na to, porušení kolika termínů dle Milníků se Koncesionář dopustil.
- 32.3 V případě předčasného ukončení z důvodu Selhání Koncesionáře do zahájení realizace Stavby (do milníku O dle Přílohy č. 3 Milníky) je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 1 % celkové hodnoty Díla dle aktualizovaného Rozpočtu.
- 32.4 V případě předčasného ukončení z důvodu Selhání Koncesionáře od zahájení realizace Stavby (od milníku O dle Přílohy č. 3 Milníky) do doby Uvedení Stavby do provozu je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 5 % celkové hodnoty Díla dle aktualizovaného Rozpočtu.
- 32.5 V případě prodlení Koncesionáře se splněním povinnosti složit kteroukoli Jistotu v souladu s podmínkami odst. 27.3 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 300.000,- Kč za každý započatý den prodlení, nejvýše v celkové výši 20.000.000,- Kč za prodlení se složením jedné Jistoty.
- 32.6 V případě prodlení Koncesionáře se získáním certifikace dle odst. 3.8 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 2.000.000,- Kč za každý započatý rok prodlení.
- 32.7 V případě porušení povinnosti Koncesionáře užívat Předmět pachtu v souladu s podmínkami této Smlouvy, se Koncesionář zavazuje zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 60.000,- Kč za každé jednotlivé porušení závazku či povinnosti. V případě trvajících porušování těchto povinností se Koncesionář zavazuje zaplatit

Zadavateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den, kdy byla taková povinnost porušována.

- 32.8 V případě prodlení Koncesionáře s placením jakékoli části Pachtovného je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 32.9 V případě porušení povinnosti Koncesionáře dle čl. 2.7 či prodlení Koncesionáře se splněním povinnosti registrovat se jako plátce DPH dle příslušných právních předpisů je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 32.10 V případě prodlení Koncesionáře se splněním jakékoli povinnosti dle čl. 29 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 30.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 32.11 V případě porušení povinnosti Koncesionáře mít sjednané pojištění dle čl. 28 této Smlouvy je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 32.12 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 10.000,- Kč za každý den prodlení se splněním takového závazku či povinnosti.
- 32.13 V případě porušení povinností Koncesionáře v oblasti BOZP, PO, OŽP nebo OMO, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokuty stanovené Přílohou č. 12 této Smlouvy.
- 32.14 V případě prodlení Koncesionáře s předložením výkazu či podkladu dle specifikace v Příloze č. 16 této Smlouvy, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý započatý den prodlení.
- 32.15 V případě, že Koncesionář poruší povinnost stanovenou v odst. 3.6.6 této Smlouvy tím, že použije Výnosy z prodeje Bytových jednotek k Výplatě ekvity před tím, než dojde k umoření alespoň 40 % hodnoty Seniorního úvěru, je Zadavatel oprávněn požadovat po Koncesionáři smluvní pokutu ve výši částky, která byla takto použita v rozporu s odst. 3.6.6 této Smlouvy, nejvýše však do výše rozdílu mezi 40 % hodnoty Seniorního úvěru a částkou Seniorního úvěru skutečně umořenou ke dni porušení této povinnosti. V případě opakovaného porušení této povinnosti, je Zadavatel oprávněn po Koncesionáři požadovat smluvní pokutu opakovaně.
- 32.16 V případě porušení jakékoli povinnosti či závazku Koncesionáře dle této Smlouvy (vyjma povinnosti či závazku, jejichž porušení je vypořádáno snížením Částky kompenzace nebo zvláštní smluvní pokutou), pokud takové porušení není Koncesionářem napraveno ani v dodatečně lhůtě deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy byla Koncesionáři doručena písemná výzva Zadavatele k nápravě (je-li náprava možná a pokud náprava možná není, Zadavatel není povinen k nápravě vyzývat), je Koncesionář povinen zaplatit Zadavateli smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý případ jednorázového porušení povinnosti a smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každý byt započatý den prodlení v případě trvajících nebo opakujících se porušení povinnosti.

- 32.17 Výše smluvních pokut uvedená v odst. 32.6 až 32.14 této Smlouvy se bude zvyšovat o míru inflace vyjádřenou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen (CPI) v České republice stanovenou příslušným orgánem veřejné správy (v době uzavření Smlouvy zjištěnou z úředního sdělení Českého statistického úřadu). Způsob valorizace smluvních pokut je stanoven Přílohou č. 2 této Smlouvy.
- 32.18 Nárok Zadavatele na smluvní pokutu nevznikne, pokud je porušení utvrzené povinnosti přímým důsledkem Kompenzované události, Liberační události a/nebo Události vyšší moci.
- 32.19 Závazek Koncesionáře k placení smluvní pokuty nevylučuje nárok Zadavatele na náhradu škody (újmy) ve výši, v jaké škoda převyšuje smluvní pokutu.
- 32.20 Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy, není žádná strana oprávněna požadovat náhradu škody (újmy) z titulu závazku k odškodnění v případě, že byla škoda (újma) kompenzována na základě nároku z jiného právního titulu a v rozsahu, ve kterém byla kompenzována (např. úrokem z prodlení).

33. VOLBA PRÁVA A EXPERT

- 33.1 Expert je osoba zastupující Zadavatele zejména v technických a ekonomických věcech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 33.2 Osoby Expertů a jejich náhradníků budou uvedeny v Příloze č. 6 této Smlouvy na základě dohody Smluvních stran, a to do 1 roku ode Dne účinnosti. Smluvní strany se mohou kdykoli dohodnout na změně či nahrazení osoby Experta. Pro případ, že žádný Expert v dané oblasti či jeho náhradník nebude z jakéhokoli důvodu moci svoji činnost vykonávat a strany se nedohodnou do 30 dnů od vzniku této skutečnosti na náhradní osobě Experta, Zadavatel navrhne Koncesionáři 5 odborně způsobilých osob, aby z nich Koncesionář jednu osobu zvolil, a takto zvolená osoba se stane Expertem. Pokud volbu Koncesionář neprovede do 10 dnů ode dne, kdy obdržel návrh Zadavatele, provede volbu závazně Zadavatel.
- 33.3 Náklady na činnost osob Experta ponesou smluvní strany rovným dílem. Pro vyloučení pochybností platí, že náklady na Správce stavby a Asistenta hradí Zadavatel.
- 33.4 Expert se rovněž může podílet na řešení sporů v souvislosti s touto Smlouvou dle článku 34 Smlouvy.
- 33.5 Po dobu od nabytí účinnosti této Smlouvy do Uvedení Stavby do provozu vykonává působnost Experta Správce stavby a jeho náhradníka Asistent. Správce stavby je jmenován jednostranně Zadavatelem. Po tuto dobu hradí náklady na jeho činnost Zadavatel. Zadavatel je povinen jmenovat Správce stavby nejpozději do 1 roku ode Dne účinnosti.

34. ŘEŠENÍ SPORŮ

Obecné ustanovení o řešení sporů

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

Řešení sporů za účasti Experta

- 34.2 Pro případ sporu mezi stranami v následujících oblastech: technická, ekonomická a vyřešení takového sporu pro účely dalšího postupu podle této Smlouvy do rozhodnutí soudu nebo dohody stran, se 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 stran obrátit se na soud nebo dohodnout se od stanoviska Experta odlišně. Strany mohou postupovat dle stanoviska Experta do doby dosažení dohody ohledně sporu, resp. do rozhodnutí soudu. Pro vyloučení pochybností se uvádí, že rozhodnutí soudu i dohoda stran, mohou změnit práva a povinnosti stran odchýlně od stanoviska Experta.
- 34.3 Expert sdělí stranám své stanovisko ve věci do 30 dnů ode dne, kdy je o stanovisko kteroukoli ze stran požádán. Lhůta 30 dnů k podání stanoviska se prodlužuje v případech, kdy je pro stanovisko třeba odborného vstupu a není možné z objektivních důvodů a s obvyklými náklady tento vstup v uvedené lhůtě opatřit (např. potřeba rozsáhlého geologického či stavebně technického průzkumu apod.), a to o dobu nezbytně nutnou pro zajištění takového vstupu.

Předložení soudu

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

35. OCHRANA INFORMACÍ

- 35.1 Strany jsou povinny zachovávat mlčenlivost ohledně těch příloh této Smlouvy a dalších dokumentů či informací, které strany označí jako obchodní tajemství. Pro vyloučení pochybností platí, že předmětem obchodního tajemství je Finanční model.
- 35.2 Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na zpřístupnění:
- 35.2.1 informací takovým osobám a v takovém rozsahu, jaký je třeba k plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy;
 - 35.2.2 informací, které jsou veřejně dostupné, pokud se tak nestalo v důsledku porušení povinností podle této Smlouvy;
 - 35.2.3 informací při řešení sporů stran;
 - 35.2.4 této Smlouvy včetně všech jejích dodatků a příloh subjektům, kterým obvykle Zadavatel zpřístupňuje smlouvy uzavřené se třetími osobami, i pokud jde o zpřístupnění nad rámec požadavků zákona o registru smluv; nebo
 - 35.2.5 informací, pokud to je vyžadováno právními předpisy.
- 35.3 Pokud bude při realizaci této Smlouvy docházet ke zpracování osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně

fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a Zákona o zpracování osobních údajů, je Koncesionář povinen dodržovat všechny povinnosti vyplývající z těchto předpisů a v případě, že je třeba souhlasu subjektu údajů, zajistit tento souhlas tak, aby bylo možné osobní údaje předat Zadavateli. Pro vyloučení pochybností se Strany dohodly, že porušení právních předpisů v souvislosti s nakládáním s osobními údaji Koncesionářem bude považováno za porušení této Smlouvy.

36. OPRÁVNĚNÉ OSOBY

Ustavení oprávněných osob

- 36.1 Každá ze smluvních stran jmenuje oprávněnou osobu, popř. zástupce oprávněné osoby. Správce stavby, Asistent i Zástupce Koncesionáře se považují za oprávněné osoby.

Rozsah oprávnění oprávněných osob

- 36.2 Oprávněné osoby budou zastupovat smluvní stranu v obchodních a technických záležitostech souvisejících s plněním této Smlouvy.
- 36.3 Oprávněné osoby jsou oprávněny jménem stran provádět veškeré úkony v rámci akceptačních procedur dle této Smlouvy, zastupovat strany ve změnovém řízení a připravovat dodatky ke Smlouvě pro jejich písemné schválení osobám oprávněným zavazovat strany (statutárním orgánům), nebo jejich zmocněným zástupcům.
- 36.4 Oprávněné osoby nejsou zmocněny k jednání, jež by mělo za přímý následek změnu této Smlouvy nebo jejího předmětu, nestanoví-li Smlouva výslovně jinak.
- 36.5 Metodika projektového řízení specifikuje podrobně role jednotlivých oprávněných osob.

Určení a změna oprávněných osob

- 36.6 Jména oprávněných osob jsou uvedena v Příloze č. 6 této Smlouvy a jejich role stanoví tato Smlouva.
- 36.7 Smluvní strany jsou oprávněny jednostranně změnit oprávněné osoby, jsou však povinny takovou změnu druhé smluvní straně s přiměřeným předstihem písemně oznámit. Tato změna oprávněných osob se nepovažuje za změnu Smlouvy. Zmocnění zástupce oprávněné osoby musí být písemné s uvedením rozsahu zmocnění.
- 36.8 Ustanovení odst. 36.7 se nedotýká povinnosti Koncesionáře obdržet předchozí souhlas Zadavatele se změnou osoby Zástupce Koncesionáře podle odst. 2.19 této Smlouvy.

37. DORUČOVÁNÍ

- 37.1 Komunikace mezi smluvními stranami bude probíhat prostřednictvím oprávněných osob dle článku 36 této Smlouvy, statutárních orgánů smluvních stran, popř. těmito osobami písemně pověřenými pracovníky.
- 37.2 Všechna oznámení mezi smluvními stranami, která se vztahují k této Smlouvě, nebo která mají být učiněna na základě této Smlouvy, musí být učiněna v písemné

podobě a druhé straně doručena buď osobně nebo doporučeným dopisem či jinou formou registrovaného poštovního styku na adresu uvedenou na titulní stránce této Smlouvy, není-li stanoveno nebo mezi smluvními stranami dohodnuto jinak. Nemá-li komunikace dle předchozí věty mít vliv na platnost a účinnost Smlouvy, připouští se též doručení prostřednictvím e-mailu na adresy uvedené v Příloze č. 6 této Smlouvy.

- 37.3 Ukládá-li Smlouva doručit některý dokument v písemné podobě, může být doručen buď v tištěné podobě nebo v elektronické (digitální) podobě jako pdf a zároveň vždy také v otevřeném formátu aplikace, ve které byl tento dokument vytvářen, na vhodném médiu, nestanoví-li Smlouva výslovně jinou předepsanou podobu dokumentu.
- 37.4 Smluvní strany se zavazují, že v případě změny své poštovní adresy, nebo e-mailové adresy budou o této změně druhou smluvní stranu informovat nejpozději do tří (3) dnů.
- 37.5 V případě, že dokument je doručován v tištěné podobě a adresát si zásilku nevyzvedne nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na dohodnutou doručovací adresu, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla adresátovi doručena.
- 37.6 Smluvní strany jsou povinny pravidelně přebírat poštu, případně zajistit její pravidelné přebírání na své doručovací adrese. Při změně sídla/místa podnikání smluvní strany, je tato smluvní strana povinna neprodleně informovat o této skutečnosti druhou smluvní stranu a oznámit ji adresu, která bude její novou doručovací adresou. Smluvní strany berou na vědomí, že porušení povinnosti řádně přebírat poštu dle tohoto odstavce může mít za následek, že doručení zásilky bude zmařeno, pročež dojde k aplikaci ustanovení předcházejícího odstavce této Smlouvy.

38. PLATNOST A ÚČINNOST SMLOUVY

- 38.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 38.2 Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se Zákonem o registru smluv. Uveřejnění v registru smluv zajistí Zadavatel.

39. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Změna Smlouvy

- 39.1 Tato Smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této Smlouvy. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě samostatně číslovaných dodatků této Smlouvy, podepsaných statutárními orgány smluvních stran, nebo osobami písemně zmocněnými k zastupování smluvních stran. Strany tímto ve smyslu § 564 občanského zákoníku výslovně vylučují provedení změn Smlouvy jiným způsobem.
- 39.2 Na základě výslovné dohody smluvních stran, které jsou podnikateli, se neuplatní ustanovení § 1799 a 1800 občanského zákoníku o neúčinnosti doložek smluv uzavřených adhezním způsobem. Smluvní strany tímto dále prohlašují, že se

v právním vztahu založeném touto Smlouvou nepřihlíží k obchodním zvyklostem, a tedy obchodní zvyklosti nemají přednost před ustanoveními zákona, jež nemají donucující účinky.

Salvátorská klauzule

- 39.3 Pokud by se kterékoli ustanovení této Smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným nebo se jím stalo po uzavření této Smlouvy, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této Smlouvy, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

Uveřejnění Smlouvy a souvisejících údajů

- 39.4 Smluvní strany souhlasí s tím, aby byla Smlouva včetně jejích příloh včetně všech jejích změn a případných dodatků uveřejněna způsobem dle relevantní právní úpravy pro zadávání veřejných zakázek, stejně tak jako aby byly uveřejněny další skutečnosti vztahující se k této Smlouvě, které relevantní právní úprava pro zadávání veřejných zakázek vyžaduje.
- 39.5 Smluvní strany rovněž souhlasí s tím, aby byla Smlouva v rozsahu dle příslušných právních předpisů uveřejněna v registru smluv.
- 39.6 Koncesionář je povinen poskytovat Zadavateli včas veškeré údaje nezbytné pro plnění povinností Zadavatele uveřejňovat informace či dokumenty postupy stanovenými právními předpisy.

Přechod práv a povinností, postoupení

- 39.7 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy přecházejí, pokud to povaha těchto práv a povinností nevylučuje, na právní nástupce smluvních stran.
- 39.8 Koncesionář je oprávněn postoupit tuto Smlouvu na jím vybranou osobu, kterou může být i účelově založená osoba (SPV), přičemž Koncesionář takovou osobu přímo či nepřímo ovládá, a to s účinností nejdříve ode dne Uvedení Stavby do provozu. Zadavatel jakožto postoupená strana v takovém případě není oprávněn odepřít souhlas s postoupením této Smlouvy bez zvlášť závažného důvodu. Tím se rozumí zejména, nikoli však výlučně, že by postoupením Smlouvy došlo k podstatnému snížení dobytnosti pohledávek Zadavatele vůči Koncesionáři či jinému podstatnému ohrožení plnění povinností Koncesionáře vůči Zadavateli dle této Smlouvy.
- 39.9 Pokud není v této Smlouvě výslovně uvedeno jinak, nesmí Koncesionář bez písemného souhlasu Zadavatele postoupit žádné ze svých práv ani pohledávek podle této Smlouvy na jinou osobu. Koncesionář nesmí postoupit svoje smluvní postavení (postoupit Smlouvu) jakékoli třetí osobě. Odchylně od tohoto základního pravidla se ujednává, že:
- 39.9.1 Koncesionář je oprávněn bez souhlasu Zadavatele zastavit a postoupit ve prospěch Seniorního věřitele své pohledávky vzniklé vůči Zadavateli na základě této Smlouvy (včetně veškerých takových pohledávek, které mají k okamžiku zřízení zástavního práva či postoupení teprve vzniknout);

- 39.9.2 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.
- 39.10 Zadavatel je oprávněn postoupit jakákoliv nebo všechna práva a převést jakékoli povinnosti z této Smlouvy nebo její jakékoli části dle svého uvážení třetí straně. V takovém případě se Koncesionář zavazuje převod práva a závazků akceptovat a uzavřít o tomto převodu dodatek smlouvy o cesi práv a závazků Zadavatele na třetí stranu.
- 39.11 Koncesionář není oprávněn postoupit ani zastavit peněžité nároky vůči Zadavateli na třetí osobu bez předchozího písemného souhlasu Zadavatele s výjimkou postupu dle odst. 39.9.1 této Smlouvy a pohledávek, které budou více jak šedesát (60) dnů po splatnosti, upozornil-li Koncesionář Zadavatele na tuto možnost písemně a poskytl-li mu v takovém upozornění přiměřenou lhůtu k nápravě, která nesmí být kratší než třicet (30) dnů.

Započtení

- 39.12 Koncesionář není bez písemného souhlasu Zadavatele oprávněn provést započtení jakékoli své pohledávky vůči Zadavateli, a to jak pohledávky vlastní, tak nabyté v důsledku postoupení.

Promlčení

- 39.13 V souladu s § 630 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí lhůtu v délce trvání 5 let, počítanou ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.

Schvalovací doložky

- 39.14 Tato Smlouva byla schválena zastupitelstvem městské části Praha 12 usnesením č. Z-4-007-23 ze dne 22. 2. 2023 nadpoloviční většinou hlasů členů zastupitelstva.
- 39.15 K uzavření této Smlouvy se vyjádřilo Ministerstvo financí České republiky dopisem ze dne 22. 12. 2022, č.j. MF-33234/2022/1202-4, z něhož vyplývá, že nemá vůči uzavření této Smlouvy námitek, a že jsou tak splněny podmínky dle § 186 ZZVZ.

Seznam příloh

- 39.16 Nedílnou součástí Smlouvy tvoří tyto přílohy:

Příloha č. 1	Aktualizované Zadání
Příloha č. 2a	Aktualizované Pachtovné
Příloha č. 2b	Aktualizovaný Finanční model
Příloha č. 3	Aktualizované Milníky
Příloha č. 4	Alternativní Návrh řešení
Příloha č. 5	Metodika projektového řízení
Příloha č. 6	Oprávněné osoby a Experti
Příloha č. 7	Všeobecné podmínky provádění

Příloha č. 8	Aktualizovaný Seznam Poddodavatelů
Příloha č. 9	Aktualizované Vzory kontrolních formulářů „Kontrola technických požadavků; Rozpočet“
Příloha č. 10	Aktualizované Úvodní doplněné kontrolní formuláře „Kontrola technických požadavků; Rozpočet“
Příloha č. 11	Aktualizovaný Realizační tým
Příloha č. 12	Sankce za porušení BOZP, PO, OŽP a OMO
Příloha č. 13	Pojištění
Příloha č. 14	Závazný vzor kupní smlouvy
Příloha č. 15	Vzor Přímé smlouvy
Příloha č. 16	Reporting
Příloha č. 17	Kompenzace
Příloha č. 18	Požadavky na stav Předmětu pachtu při ukončení koncese
Příloha č. 19	Průzkumy

39.17 Tato Smlouva je vyhotovována ve čtyřech stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran si ponechá dvě vyhotovení této Smlouvy.

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

Zadavatel

Koncesionář

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

V Praze dne *dle elektronického podpisu*

.....
Ing. Vojtěch Kos, MBA

starosta

.....
Ing. Radek Mrázek, MBA

jednatel společnosti PRIOR 12 s.r.o.

Důvodová zpráva

Zastupitelstvu městské části Praha 12 je předložen k projednání návrh Dodatku č. 7 ke Koncesní smlouvě Prior. Navrhovaný dodatek podstatným způsobem mění podmínky Koncesní smlouvy, přičemž po jeho schválení bude umožněn vznik zástavního práva k pozemkům ve správě městské části Praha 12.

Samotný vznik zástavního práva bude v budoucnu, v návaznosti na další postup projektu, předložen Zastupitelstvu městské části Praha 12 k samostatnému projednání.

S ohledem na rozsah a význam navrhovaných změn je nezbytné předložit návrh Dodatku č. 7 ke schválení Zastupitelstvu městské části Praha 12. Dodatek dále obsahuje úpravy nezbytné pro zajištění financování celého projektu a zpřesňuje pravidla týkající se výstavby a následného prodeje bytových jednotek. Přehled hlavních navrhovaných změn je uveden níže.

1. Zajištění financování (Seniorní úvěr)

- **Možnost zástavy pozemků:** Městská část (Zadavatel) nově umožní zřídit zástavní právo k pozemkům ve prospěch banky či jiného věřitele, který poskytuje hlavní úvěr na stavbu (tzv. Seniorní úvěr).
- **Odměna pro městskou část:** Za to, že městská část umožní zastavení svých pozemků, jí bude koncesionář platit měsíční odměnu ve výši **0,017 %** z aktuálně nesplacené částky úvěru. Tato odměna bude fakturována společně s pachtovným.
- **Ochrana před riziky:** Pokud by koncesionář přestal splácet úvěr (v součtu za více než 3 měsíců), považuje se to za závažné porušení smlouvy, které dává městské části právo reagovat dříve, než by došlo k výkonu zástavního práva bankou. Předkládaný dodatek zavádí řadu mechanismů na včasné řešení takového stavu za účelem ochrany městské části a minimalizace rizika výkonu zástavního práva.

2. Výstavba a prodej bytů

- **Oddělení bytové části:** Pokud budou součástí projektu byty na prodej, musí být umístěny v samostatné budově na oddělené části pozemku (max. 4 000 m²).
- **Prodej pozemku pod byty:** Pozemek pod bytovým domem může koncesionář od městské části odkoupit za cenu stanovenou podle aktuální cenové mapy.
- **Zpětná koupě:** Městská část si ponechává právo na „zpětnou koupi“ tohoto pozemku, pokud koncesionář nezačne budovu provozovat do 4 let od koupě pozemku nebo pokud poruší jiná pravidla prodeje. Tyto podmínky předkládaný dodatek dále precizuje a chrání právní pozici městské části v návaznosti na ostatní změny smlouvy.
- **Povinné splácení úvěru z prodeje:** Peníze získané z prodeje bytů musí koncesionář přednostně používat na splácení hlavního úvěru na stavbu. Dokud nesplatí alespoň 40 % úvěru, nesmí si tyto peníze vyplácet jako zisk (ekvitu). Za porušení tohoto pravidla hrozí vysoká smluvní pokuta. Toto opatření je zavedeno v souvislosti se zavedením možnosti zajištění seniorního financování zástavním právem.

3. Provozní a technické úpravy

- **Vyšší moc:** Do smlouvy byla doplněna definice „vyšší moci“ (např. přírodní katastrofy, války, epidemie), která chrání obě strany v případě nepředvídatelných událostí znemožňujících plnění smlouvy.
- **Uvedení do provozu:** Upřesňují se technické podmínky pro převzetí stavby, včetně povinného zkušebního provozu v délce minimálně 15 dní za účasti obou stran. Pokud špatné počasí (klíma)

neumožní vyzkoušet nějakou část technologií, stavbu lze i tak uvést do provozu a test provést dodatečně v rámci záruky.

- **Pojištění:** Koncesionář má povinnost pojistit celý komplex (včetně budoucí bytové části) proti všem běžným rizikům (požár, povodeň, vandalismus) na plnou hodnotu investičních nákladů. Předkládaný dodatek upřesňuje tyto podmínky, zejm. co do nakládání s výnosem z případného pojistného plnění, a to tak, aby bylo pojistné plnění přednostně využito na krytí vzniklých škod a obnovu pojištěných budov.

Z důvodu velkého datového i fyzického objemu tiskových stran není k předkládanému znění Dodatku č. 7 přiložena předcházející historie od počátku, která je ve vazbě na koncesní smlouvu č. **SML 306/2023** ze dne 4. 9. 2023, schválené usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-4-007-23, ze dne 22. 2. 2023,

ve znění Dodatku č. 1, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-9-005-23 ze dne 15. 11. 2023

ve znění Dodatku č. 2, schváleného usnesením Zastupitelstva městské části Praha 12 č. Z-11-017-24 ze dne 28. 2. 2024

ve znění Dodatku č. 3, schváleného usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-88-019-24 ze dne 20. 8. 2024

ve znění Dodatku č. 4, schváleného usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-113-026-25 ze dne 11. 3. 2025

ve znění Dodatku č. 5, schváleného usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-132-017-25 ze dne 2. 9. 2025

ve znění Dodatku č. 6, schváleného usnesením Rady městské části Praha 12 č. R-143-011-25 ze dne 25. 11. 2025

Přílohy:

1. Právní rozbor "Možnost zastavení pozemků ve prospěch Seniorního věřitele koncesionáře z pohledu koncesní smlouvy PRIOR a zákona o zadávání veřejných zakázek" od společnosti ROWAN LEGAL, advokátní kancelář s.r.o.
2. Vyjádření spol. HOCHTIEF CZ a. s., ze dne 18. 12. 2025
3. Usnesení Rady městské části Praha 12 ze dne 27. 1. 2026