

## Příloha č. 9

### Smluvní teze

- (A) Tyto smluvní teze jsou přílohou zadávací dokumentace na veřejnou zakázku s názvem „**Domov pro seniory – koncese**“.
- (B) Smluvní teze představují základní pravidla a principy, stanovené městskou částí Praha 14 jako zadavatelem, tvořící východiska pro následnou tvorbu smlouvy (a souvisejících smluv) na plnění veřejné zakázky. Ucelený návrh smluvních podmínek bude zpracován v průběhu kvalifikační fáze zadávacího řízení a účastníkům zadávacího řízení bude předložen nejpozději společně s výzvou k podání předběžných nabídek.
- (C) Nežadá-li zadavatel veřejnou zakázku na základě podaných předběžných nabídek, může být návrh smlouvy upřesněn či upraven na základě výsledků dialogové fáze zadávacího řízení. V takovém případě bude finální návrh smlouvy předložen účastníkům zadávacího řízení společně s výzvou k podání nabídek.
- (D) V těchto smluvních tezích jsou definovány následující pojmy:

Dodavatel	účastník Zadávacího řízení
Smlouva	koncesní smlouva vycházející z těchto smluvních tezí a případně výsledku dialogové fáze Zadávacího řízení
Související smlouvy	smlouva o zřízení práva stavby, smlouva o smlouvě budoucí kupní a nájemní smlouvy vycházející z těchto smluvních tezí a případně výsledku dialogové fáze Zadávacího řízení
Záměr zadavatele	Záměr zadavatele tvořící přílohu č. 9 ZD
Zadávací řízení	zadávací řízení na veřejnou zakázku s názvem „Domov pro seniory – koncese“
Zadavatel	městská část Praha 14
ZD	zadávací dokumentace na veřejnou zakázku s názvem „Domov pro seniory – koncese“
ZZVZ	zákon č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů

## 1. ÚČEL A PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1 Účelem Smlouvy je zajištění pobytových služeb pro seniory na území Zadavatele formou spolupráce se soukromým sektorem, který Zadavateli umožní tyto služby zajistit bez jejich přímého financování.
- 1.2 Předmětem Smlouvy je zhotovení domova pro seniory, blíže specifikovaného v Záměru zadavatele, a poskytování služeb dle § 49 a násl. zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a to metodou „Design, Build, Finance & Operate“, kdy Dodavatel na vlastní náklady provede projektovou přípravu vč. zpracování projektové dokumentace pro provádění stavby, inženýring, stavební práce a následně bude domov pro seniory minimálně po určenou dobu provozovat.

## 2. PRÁVO STAVBY, PŘEVOD A NÁJEM POZEMKU

- 2.1 Zadavatel Dodavateli na pozemku specifikovaném v Záměru zadavatele zřídí právo stavby na dobu 8 let, v rámci kterého Dodavatel provede projektovou přípravu, inženýrskou činnost a zhotoví hrubou stavbu domova pro seniory.
- 2.2 Po dokončení hrubé stavby domova pro seniory Zadavatel Dodavateli úplatně převede vlastnické právo k části pozemku zatíženého právem stavby, která byla pro zhotovení domova pro seniory užitá. K okamžiku převodu vlastnického práva právo stavby zanikne.
- 2.3 Zbývající část pozemku, ke které Zadavatel Dodavateli vlastnické právo nepřevéde, Zadavatel Dodavateli do doby vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí povolujícího trvalé užívání domova pro seniory pronajme.
- 2.4 Bude-li úmyslem Dodavatele i po vydání pravomocného kolaudačního rozhodnutí povolujícího trvalé užívání domova pro seniory nadále využívat zbývající část pozemku, ke které Zadavatel Dodavateli vlastnické právo nepřevéde, a to pro účely provozu domova pro seniory (zejm. jako park, zahradu či zeleň), Zadavatel mu ji jako celek, nebo jako určenou část, po dobu provozní části koncese pronajme.
- 2.5 Výše uvedená práva a povinnosti budou sjednána v Souvisejících smlouvách uzavřených společně se Smlouvou v rámci Zadávacího řízení.

## 3. DOBA PROVOZNÍ ČÁSTI KONCESE A REZEROVANÁ KAPACITA LŮŽEK

- 3.1 Doba provozní části koncese bude činit 20-30 let, kdy po tuto dobu bude Dodavatel zavázán domov pro seniory provozovat.
- 3.2 Po dobu provozní části koncese bude Dodavatel Zadavateli poskytovat minimálně 10 % lůžkové kapacity domova pro seniory, v absolutním vyjádření však minimálně 25 lůžek. Dodavatel bude povinen tuto kapacitu přednostně nabídnout klientům Zadavatele.

## 4. PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 4.1 Dodavateli nebude náležet žádná odměna, a to ani za stavební část koncese, ani za provozní část koncese.
- 4.2 V rámci stavební části koncese bude Dodavatel Zadavateli za zřízení práva stavby hradit stavební plat, jehož výše bude činit 5 % z kupní ceny, která bude předmětem (předběžné) nabídky Dodavatele v Zadávacím řízení, ročně. Stavební plat bude hrazen od vydání pravomocného povolení záměru stavby domova pro seniory nebo od uplynutí 1 roku od zřízení práva stavby v závislosti na tom, co nastane dříve, a to v ročních splátkách. Do doby vydání pravomocného povolení záměru stavby domova pro seniory nebo do uplynutí 1 roku od zřízení práva stavby Zadavateli stavební plat nenáleží.

- 4.3 Za převod vlastnického práva k části pozemku užitě pro zhotovení domova pro seniory Dodavatel uhradí Zadavateli kupní cenu, která bude předmětem (předběžné) nabídky Dodavatele v Zadávacím řízení. Kupní cena bude ponížena o Dodavatelem již zaplacenou poměrnou část stavebního platu vztahující se k převáděné části pozemku.
- 4.4 Za nájem zbývající části pozemku, ke které Zadavatel Dodavateli vlastnické právo nepřevéde, a to ať již jako celku nebo jako určené části, bude Dodavatel hradit Zadavateli běžné nájemné odpovídající výměře předmětné části.