

Příloha č. 1 zadávací dokumentace
Základní obchodní podmínky Zadavatele

1. ÚČEL SMLOUVY

Koncesní smlouva (dále jen „*Smlouva*“) stanoví pravidla pro přípravu, stavbu a provoz Domova pro seniory Nopova (dále jen „*DS*“). Koncesionář zajistí projektovou dokumentaci, inženýring a stavbu DS. Následně koncesionář zajistí poskytování služeb v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů a souvisejících relevantní právní úpravy, která upravuje poskytování sociálních služeb. Po uplynutí koncesní doby, která je koncipována na 30 let provozu, Koncesionář předá DS Zadavateli. DS bude postaven na pozemcích, které jsou a po celou dobu trvání Smlouvy budou ve vlastnictví Zadavatele. Také nemovitosti budou stavěny do vlastnictví Zadavatele.

2. ZÁKLADNÍ POŽADAVKY ZADAVATELE NA DS

- 2.1. Zadavatel požaduje zajistit výstavbu a provozování DS k poskytování služeb níže uvedených, přičemž toto bude zahrnovat vytvoření a zajištění projektové dokumentace, zajištění inženýringu, postupnou demolici (případně dílčí rekonstrukci) stávajících objektů Zadavatele a výstavbu DS ve dvou etapách a vybavení DS mobiliářem dle požadavků Zadavatele.
- 2.2. DS bude sloužit k poskytování služeb, které vychází ze zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 505/2006 Sb., včetně příloh (s důrazem na přílohu č. 2: Obsah standardů kvality sociálních služeb) a dalších relevantních právních předpisů, které upravují poskytování sociálních služeb. Koncesionář bude současně poskytovat služby facility managementu spočívající ve správě a údržbě DS a mobiliáře a služby informačního charakteru spočívající v monitoringu a reportingu plnění služeb.
- 2.3. Cílem Zadavatele je zvýšení komfortu osob, jež užívají stávající objekty Zadavatele a zvýšení kapacity lůžek stávajícího objektu Zadavatele z 225 lůžek na minimálně 250 lůžek a maximálně 300 lůžek.
- 2.4. Zařízení bude poskytovat služby domova se zvláštním režimem.
- 2.5. Předpokládá se, že vybudované zařízení bude splňovat podmínky pro zařazení do krajské sítě sociálních služeb.
- 2.6. Koncesionář nebude při stavbě DS vázán návrhem stavebního řešení, který bude překládat v rámci zadávacího řízení.

- 2.7. Nastane-li potřeba provést změny v průběhu zpracovávání a zajištění projektové dokumentace a inženýringu či v průběhu stavby DS, budou stanoveny podmínky pro provedení takové změny.

3. STAVENIŠTĚ A PODLOŽÍ

Koncesionář bude mít od Zadavatele k dispozici průzkumy ohledně stavu staveniště a podloží. Smlouva stanoví skutečnosti, za které ve vztahu ke staveništi a jeho podloží bude odpovídat Koncesionář a současně skutečnosti, za které bude odpovídat Zadavatel.

4. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE A INŽENÝRING

- 4.1. Koncesionář zpracuje a zajistí řádně a včas projektovou dokumentaci, která bude potřebná pro stavbu DS a jeho provoz, a to ve všech stupních vyžadovaných relevantními právními předpisy. Smlouva stanoví termíny, ve kterých Koncesionář předloží jednotlivé stupně projektové dokumentace ke schválení Zadavateli.
- 4.2. Koncesionář za účelem plnění předmětu Smlouvy zajistí inženýring potřebný pro stavbu DS a jeho provoz.
- 4.3. Za účelem stavby a užívání DS Koncesionář udělí Zadavateli výhradní, časově, množstevně a územně neomezené užívací právo a oprávnění k výkonu práva duševního vlastnictví k projektové dokumentaci a výstupům inženýringu, které bude poskytnuto bezúplatně (odměna bude součástí nákladové ceny za lůžko).

5. STAVBA DS

- 5.1. Koncesionář se zaváže, že stavbu DS provede na své náklady řádně a včas, s odbornou péčí a v souladu s požadavky stanovenými ve Smlouvě, relevantními právními předpisy, relevantními závaznými a směrnými normami, projektovou dokumentací a zavedenou odbornou praxí.
- 5.2. Koncesionář bude oprávněn v průběhu stavby DS využít poddodavatele.
- 5.3. Stavba DS bude probíhat v souladu s termíny vymezenými harmonogramem, který bude součástí Smlouvy. Smlouva vymezí podmínky, za kterých bude možné termíny vymezené harmonogramem změnit.
- 5.4. Stavba DS bude probíhat v etapách, přičemž v první etapě dojde k odstranění jednoho ze stávajících objektů Zadavatele, na jehož místě Koncesionář vybuduje pavilon 1, který bude tvořit jeden ze dvou pavilonů DS. Po uvedení pavilonu 1 do provozu, dojde k odstranění zbývajících stávajících objektů Zadavatele, na jejichž místě bude vybudován pavilon 2.

- 5.5. Zadavatel jmenuje správce stavby, který bude Zadavatele zastupovat v záležitostech souvisejících se stavbou DS a blíže vymezených ve Smlouvě.
- 5.6. V průběhu stavby DS bude probíhat kontrola Koncesionáře ze strany Zadavatele a/nebo správce stavby a/nebo dalších osob ve Smlouvě vymezených. Smlouva vymezí oprávnění, kterými budou uvedené osoby disponovat v průběhu stavby DS vůči Koncesionáři. Smlouva stanoví frekvenci kontrolních dnů.
- 5.7. DS, resp. odděleně pavilon 1 a pavilon 2, bude možné užívat po vydání kolaudačního souhlasu či jiného rozhodnutí, jímž bude užívání DS vykonatelně umožněno, a po dodání potvrzení ze strany Zadavatele.
- 5.8. Koncesionář bude při omezeních daných Smlouvou oprávněn provádět změny v rámci stavebně-technického řešení DS.
- 5.9. Koncesionář bude oprávněn provést změny, které vyplynou z právních předpisů či jiných obecně závazných pravidel (zejména pravidel pro čerpání dotace), jestliže nebudou odporovat požadavkům vymezeným ve Smlouvě.
- 5.10. Koncesionář bude odpovídat, že DS bude mít vlastnosti (jakost) odpovídající Smlouvě, zejména bude vyhovovat účelu Smlouvy, a to po dobu ve Smlouvě specifikované. Bude-li DS realizován poddodavatelem, zajistí u nich Koncesionář záruku k DS, minimálně v rozsahu požadavků vyplývajících ze Smlouvy.
- 5.11. Jestliže se na DS vyskytne vada, která způsobí krizový stav (škoda na zdraví, majetku, životním prostředí), Koncesionář zajistí zásah, který takový stav ukončí a zahájí odstraňování vady ve lhůtách dle Smlouvy.

6. MOBILIÁŘ

- 6.1. DS bude na náklady Koncesionáře vybaven mobiliářem. Mobiliář bude splňovat požadavky stanovené ve Smlouvě. Po dobu trvání Smlouvy bude mobiliář ve vlastnictví Koncesionáře.
- 6.2. Po ukončení Smlouvy bude vlastnické právo k mobiliáři převedeno na Zadavatele, a to postupem a za cenu stanovenými ve Smlouvě. Zadavatel bude oprávněn odkup odmítnout, a to v rozsahu, v jakém nebude mobiliář způsobilý k účelnému užívání pro další provozování DS. Způsob stanovení ceny mobiliáře bude určen Smlouvou.
- 6.3. Koncesionář zajistí svým jménem a na své náklady a riziko likvidaci mobiliáře, ostatního vybavení, nábytku či jejich částí a stavebních součástí DS, které se během trvání koncesní doby dle Smlouvy stanou z důvodu jejich opotřebování, poškození, či obnovy nepotřebnými.
- 6.4. Vybavení, nábytek a zařízení ve stávajícím objektu Zadavatele, které bude v souladu se Smlouvou nahrazeno mobiliářem, odstraní (zajistí využití či likvidaci, včetně řádného naložení s odpadem) Zadavatel před zahájením stavby.

7. SPOTŘEBNÍ MATERIÁL

Koncesionář se zaváže převzít při vyklizení stávajícího objektu Zadavatele veškerý spotřební materiál, který slouží, resp. je využitelný, k poskytování služeb dle Smlouvy. Koncesionář se zaváže zajišťovat nákup, výměnu a obnovu spotřebního materiálu za účelem poskytování služeb dle Smlouvy a provozování DS. Koncesionář se zaváže, že Zadavateli po skončení Smlouvy předá veškerý spotřební materiál, který nespotřeboval.

8. PACHT

8.1. Zadavatel na základě smlouvy Koncesionáři propachtuje příslušné nemovitosti tvořící areál DS, a to za účelem jeho provozování a poskytování služeb či za účelem jiného druhu doplňkového využití upraveného Smlouvou. Koncesionář bude oprávněn užívat předmět pachtu k jiným účelům, než jsou stanoveny Smlouvou pouze za předpokladu, že nebude omezeno provozování DS a poskytování služeb.

8.2. Koncesionář se zaváže platit za užívání a požívání předmětu pachtu pachtovné sjednané ve Smlouvě.

9. STAV DS

9.1. DS bude po ukončení Smlouvy předán Zadavateli minimálně ve stavu, který bude specifikován ve Smlouvě.

9.2. Koncesionář bude Zadavateli poskytovat roční a pětileté plány investic, a to v termínech a s náležitostmi, které stanoví Smlouva. Tyto plány budou obecně zahrnovat plán oprav, rekonstrukcí, dobu trvání a specifikaci prací a přepokládaný dopad na provoz DS a poskytování služeb.

10. POSKYTOVÁNÍ SLUŽEB

10.1. Koncesionář učiní veškeré kroky potřebné k zařazení DS do základní sítě sociálních služeb v Jihomoravském kraji s cílem získání dotace provozu a současně vyvine potřebné úsilí k tomu, aby toto zařazení trvalo po dobu účinnosti Smlouvy.

10.2. Koncesionář se zaváže zahájit poskytování služeb nejpozději ke dni otevření DS, resp. v rozsahu pavilonů 1 a 2 vždy ke dni otevření příslušného pavilonu.

10.3. Ke dni otevření DS dojde k přechodu osob, jež aktuálně využívají služby domova pro seniory. Za účelem zajištění přechodu těchto osob Zadavatel před uzavřením Smlouvy

předá Koncesionáři anonymizované údaje o všech přecházejících osobách. Tyto údaje budou Zadavatelem aktualizovány přede dnem otevření pavilonu 1.

- 10.4. Zadavatel zajistí, že počet přecházejících osob ke dni otevření pavilonu 1 nepřevyší definovanou kapacitu lůžek daného pavilonu.
- 10.5. Koncesionář bude povinen zajistit poskytování služeb v souladu s požadavky vymezenými ve Smlouvě, jenž představují jistou nadstavbu standardů nad požadavky zákona, a současně v souladu s relevantní právní úpravou (především zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů).
- 10.6. Koncesionář bude povinen v rámci poskytování služeb zpracovávat pravidelné měsíční provozní zprávy a roční provozní zprávu v termínech dle Smlouvy.
- 10.7. Jestliže nebude kapacita DS zcela naplněna, mohou se Zadavatel a Koncesionář dohodnout na změně využití DS k poskytování jiných služeb dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů či zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotnických službách), a to za podmínek ve Smlouvě uvedených (Zadavatel předpokládá limitaci takové změny na max. 10 % celkové kapacity Objektu).

11. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM DS

- 11.1. Koncesionář bude oprávněn DS využít také ke komerčním účelům za podmínek ve Smlouvě stanovených. Komerční využití DS musí probíhat v souladu se Smlouvou a, nesmí narušit poskytování služeb.
- 11.2. Koncesionář bude oprávněn poskytovat další doplňkové služby ve Smlouvě vymezené. Tyto služby nebudou komerčním využitím.
- 11.3. Výnosy z komerčního využití budou rozděleny v poměru 50 : 50, přičemž polovina výnosů bude představovat výlučný příjem Koncesionáře a druhá polovina výnosů bude zohledněna ve výnosech pro výpočet služebného.

12. PLATBY A PLATEBNÍ PODMÍNKY

- 12.1. Zadavatel bude od okamžiku zahájení poskytování služeb Koncesionáři platit měsíční služebné, které bude hrazeno za obsazená lůžka. Platební mechanismus výpočtu měsíčního služebného je založen na principu vysoutěžené nákladové ceny 1 lůžka za měsíc, jenž se bude na příjmové straně rovnat součtu sumy veškerých skutečných výnosů za dané konkrétní obsazené lůžko a měsíčnímu služebnímu na toto lůžko. Část nákladové ceny (její neinvestiční složka) bude podléhat každoroční valorizaci při zohlednění vývoje indexu spotřebitelských cen (CPI) a průměrné hrubé měsíční mzdy podle odvětví CZ-NACE: Q – Zdravotní a sociální péče. Služebné bude představovat jediný možný podíl Zadavatele na úhradě nákladů a Koncesionář bude oprávněn

použít služebné výlučně k úhradě nákladů a výdajů Koncesionáře spojených s plněním jeho závazků ze Smlouvy. Bližší úprava platebního mechanismu bude stanovena ve Smlouvě.

- 12.2. Koncesionář bude oprávněn požadovat a vybírat na vlastní účet od Uživatelů a třetích osob úhradu za péči (včetně příspěvku na péči dle ZSS a VSS) a dále úhrady za poskytnuté doplňkové služby.
- 12.3. Koncesionář bude platit měsíční pachtovné za užívání areálu DS ode dne otevření pavilonu 1. V prvním roce provozu pavilonu 2, v němž se předpokládá postupný náběh obsazenosti, bude pachtovné sníženo na polovinu. Specifikace podmínek a úpravy pachtovného je uvedeno v platebním mechanismu, který bude přílohou Smlouvy.

13. BANKOVNÍ ZÁRUKA A POJIŠTĚNÍ

- 13.1. Koncesionář bude povinen Zadavateli předat originál záruční listiny bankovní záruky, případně na bankovní účet zadavatele složit peněžní záruku ve stejné výši, a to k zajištění veškerých pohledávek Zadavatele ze Smlouvy vůči Koncesionáři.
- 13.2. Koncesionář bude povinen na svůj náklad mít uzavřené pojistné smlouvy, jejichž podmínky budou blíže specifikovány v příloze Smlouvy.

14. PŘECHOD ZAMĚSTNANCŮ NA KONCESIONÁŘE A JEJICH ZPĚTNÝ PŘECHOD

Smlouva bude podrobně upravovat mechanismy řešící přechod zaměstnanců při otevření pavilonu 1. Smlouva bude rovněž upravovat mechanismus zpětného přechodu zaměstnanců při skončení Smlouvy.

15. KOMPENZOVANÉ UDÁLOSTI, LIBERAČNÍ UDÁLOSTI, UDÁLOSTI VYŠŠÍ MOCI

Smlouva bude upravovat mechanismy, které zajistí, aby vzájemná úprava práv a povinností byla spravedlivá i v případech, kdy dojde ke kvalifikované (Smlouvou definované) změně okolností, které budou mít za následek zhoršení postavení jedné ze smluvních stran.

16. OCHRANNÉ MECHANISMY SMLOUVY

Smlouva bude v případě porušování, nebo neplnění povinností Koncesionáře umožňovat snížení služebného (penalizaci) a uložení smluvních pokut pro jednotlivé případy neplnění (vždy v závislosti na porušení konkrétní povinnosti). Dále bude ve Smlouvě zabudován kompenzační mechanismus pro předem definované případy.

17. PŘEDČASNÉ SKONČENÍ

17.1. Smlouva umožní:

- předčasné skončení pro selhání Koncesionáře,
- dobrovolné skončení Zadavatelem,
- předčasné skončení pro selhání Zadavatele,
- předčasné skončení pro událost vyšší moci.

Smlouva rovněž stanoví kompenzace pro Koncesionáře v jednotlivých variantách předčasného skončení.