

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzavretá medzi

UNIVERZITA VETERINÁRSKEHO LEKÁRSTVA A FARMÁCIE V KOŠICIACH

ako prenajímateľom

a

Veterinárne diagnostické centrum s.r.o.

ako nájomcom

Obsah

I.	Predmet zmluvy	4
II.	Predmet nájmu	4
III.	Vznik nájmu	5
IV.	Účel nájmu	5
V.	Nájomné	5
VI.	Prevádzkové poplatky	6
VII.	Práva a povinnosti zmluvných strán	6
VIII.	Vznik a trvanie nájmu	9
IX.	Doručovanie a ďalšia komunikácia	11
X.	Spoločné ustanovenia	12
XI.	Záverečné ustanovenia	13

Prílohy:

1. Nákres Priestoru
2. Projekt Prvých stavebných úprav
3. dohodnuté znenie Osobitnej dohody

**ZMLUVA
O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

uzavretá podľa ust. § 3 zákona č. 116/1990 Zb.

medzi

prenajímateľom: **Univerzita veterinárskeho lekárstva a farmácie v Košiciach**
so sídlom Komenského 73, 041 81 Košice
IČO: 00 397 474
DIČ: 2020486699
IBAN:
SWIFT:
tel.:
e-mail:

(ďalej „**Prenajímateľ**“)

konajúcim Dr. h. c. prof. MVDr. Janou Mojžišovou, PhD.,
rektorkou

a

nájomcom: **Veterinárne diagnostické centrum s.r.o.**
so sídlom Stromová 54, Bratislava – mestská časť Nové Mesto
831 01
IČO: 54 609 151
DIČ: 2121751489
zapísaným v obchodnom registri vedenom Okresným súdom
Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 161373/B
IBAN:
Tel.:
e-mail:

(ďalej „**Nájomca**“)

konajúcim Michalom Kaszásom, MSc.,
konateľom

(ďalej „**Nájomná zmluva**“)

Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej spoločne budú označovať tiež ako „**Zmluvné strany**“, každý z nich jednotlivo tiež ako „**Zmluvná strana**“.

I. Predmet zmluvy

- 1.1 Budova. Prenajímateľ je univerzitou zriadenou zákonom, ktorá je prevádzkovateľom veterinárneho zariadenia s názvom „UNIVERZITNÁ VETERINÁRNA NEMOCNICA“ nachádzajúceho sa na adrese Komenského 73 v Košiciach v stavbe so súpisným č. 68, druh stavby: budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, popis stavby: dom, postavený na pozemku parcelné číslo 5565, v katastrálnom území Severné Mesto, obec Košice-Sever, okres Košice I, zapísanej na liste vlastníctva č. 9726 (ďalej „*Budova*“).
- 1.2 Priestor. Súčasťou Budovy sú nebytové priestory nachádzajúce sa na prízemí Budovy s celkovou výmerou úžitkovej plochy približne 104 m², ktoré sú špecifikované a znázornené na nákrese tvoriacom **Prílohu č. 1** tejto Nájomnej zmluvy (ďalej spoločne „*Priestor*“).
- 1.3 Nájom. Predmetom tejto Nájomnej zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi Priestor, aby ho dočasne (v dojednanej dobe nájmu, najneskôr však do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy) užíval a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Priestoru dohodnuté nájomné.
- 1.4 Služby spojené s užívaním Priestoru a ďalšie záväzky. Predmetom tejto Nájomnej zmluvy sú tiež (i) záväzok Prenajímateľa zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené a záväzok Nájomcu platiť Prenajímateľovi úhradu za poskytovanie týchto služieb a (ii) ďalšie záväzky Zmluvných strán súvisiace s nájmom Priestoru predpokladané touto Nájomnou zmluvou.

II. Predmet nájmu

- 2.1 Priestor. Predmetom nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy je Priestor. Za podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve sa Prenajímateľ zaväzuje prenechať Nájomcovi Priestor, aby ho v dojednanej dobe nájmu, najneskôr však do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy užíval.
- 2.2 Ďalšie priestory. Okrem Priestoru je Nájomca oprávnený spolu s oprávnenými užívateľmi ostatných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove, návštevníkmi, Prenajímateľom a ostatnými oprávnenými osobami užívať aj spoločné časti, zariadenia a priestory Budovy (najmä spoločný vchod do Budovy, spoločná čakáreň, spoločná šatňa, spoločná miestnosť na hospitalizáciu a chodby znázornené na nákrese tvoriacom Prílohu č. 1 tejto Nájomnej zmluvy a toalety nachádzajúce sa v spoločnej čakárni a na spoločných chodbách Budovy) [ďalej „*Spoločné priestory*“], a to spôsobom vyplývajúcim z tejto Nájomnej zmluvy.
- 2.3 Stav priestoru. Zmluvné strany potvrdzujú, že pred uzavretím tejto Nájomnej zmluvy vykonali spoločnú obhliadku Priestoru a podľa nej zistili, že Priestor je spôsobilý (s podmienkou vykonania prvých stavebných úprav podľa bodu 2.4) na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.
- 2.4 Prvé stavebné úpravy. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ za účelom zabezpečenia takého stavu Priestoru, aby bol tento spôsobilý na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu, vykoná stavebné úpravy Priestoru vyplývajúce z projektovej

dokumentácie, ktorá tvorí **Prílohu č. 2** tejto Nájomnej zmluvy (ďalej „**Prvé stavebné úpravy**“). Prvé stavebné úpravy je povinný vykonať Prenajímateľ najneskôr do 90 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy na svoje nebezpečenstvo a náklady, a to v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a projektovou dokumentáciou tvoriacou **Prílohu č. 2** tejto Nájomnej zmluvy. V lehote podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ zároveň povinný zabezpečiť všetky kolaudačné povolenia a iné rozhodnutia, ktoré sú na užívanie Prvých stavebných úprav prípadne potrebné. O splnení povinností podľa tohto bodu je Prenajímateľ povinný Nájomcu bez zbytočného odkladu informovať a na žiadosť Nájomcu mu ich splnenie aj primeraným spôsobom preukázať. Zmluvné strany sa dohodli a berú na vedomie, že vlastnícke právo k hmotne zachytenému výsledku Prvých stavebných úprav nadobudne Prenajímateľ.

- 2.5 Odovzdanie Priestoru. Prenajímateľ je povinný odovzdať Priestor Nájomcovi na účely jeho užívania na dohodnutý účel nájmu a Nájomca je povinný Priestor prevziať po ukončení Prvých stavebných úprav, a to do troch (3) dní, odkedy Prenajímateľ informoval Nájomcu o splnení svojich povinností podľa bodu 2.4. Pri odovzdaní Priestoru Zmluvné strany podpíšu odovzdávací protokol.

III. Vznik nájmu

- 3.1 Deň vzniku nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Priestoru podľa tejto Nájomnej zmluvy vzniká dňom odovzdania Priestoru Nájomcovi podľa bodu 2.5 (ďalej „**Deň vzniku nájmu**“).

IV. Účel nájmu

- 4.1 Účel nájmu. Nájomca je odo Dňa vzniku nájmu oprávnený užívať Priestor výhradne na dohodnutý účel nájmu, ktorým je prevádzkovanie súkromného veterinárneho diagnostického centra poskytujúceho služby prostredníctvom moderných zobrazovacích vyšetrovacích metód vykonávaných prístrojom magnetickej rezonancie (ďalej „**Prístroj MRI**“) a prístrojom počítačovej tomografie (ďalej „**Prístroj CT**“), vrátane prípadného zabezpečenia praktickej výuky študentov Prenajímateľa na Prístroji MRI a Prístroji CT podľa podmienok Zmluvy o spolupráci a zabezpečení praktickej výuky študentov, ktorej dohodnuté znenie tvorí **Prílohu č. 3** tejto Nájomnej zmluvy (ďalej „**Osobitná dohoda**“), ktorú medzi sebou Zmluvné strany uzavreli alebo uzavruť pri uzavretí tejto Nájomnej zmluvy (ďalej „**Účel nájmu**“).

V. Nájomné

- 5.1 Nájomné. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie Priestoru na základe tejto Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné (ďalej „**Nájomné**“). Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Nájomné patrí Prenajímateľovi odo Dňa vzniku nájmu až do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy, bez ohľadu na to, či Nájomca v celom tomto období Priestor skutočne užíval, či už na Účel nájmu alebo akýkoľvek iný účel; tým nie je dotknuté prípadné právo Nájomcu na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Nájomného podľa zákona alebo tejto Nájomnej zmluvy.

- 5.2 Výška Nájomného. Nájomca je povinný platiť Nájomné vo výške **1,- Eur** (slovom jedno euro) za každý kalendárny mesiac, v ktorom (resp. v ktorého časti) trval nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy.
- 5.3 Platenie Nájomného. Nájomné je splatné mesačne na základe faktúry, ktorú je Prenajímateľ oprávnený vystaviť najskôr v prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý mu patrí Nájomné. Nájomné je splatné prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa v súlade s bodom 10.1.1 tejto Nájomnej zmluvy v čase určenom podľa bodu 10.1.2 tejto Nájomnej zmluvy.

VI. Prevádzkové poplatky

- 6.1 Prevádzkové poplatky. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi poplatky za služby, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené, ktorých úhrada nie je súčasťou Nájomného (ďalej „**Prevádzkové poplatky**“). Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany výslovne dohodli, že Prevádzkové poplatky patria Prenajímateľovi odo Dňa vzniku nájmu až do skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy, bez ohľadu na to, či Nájomca v celom tomto období Priestor skutočne užíval, či už na Účel nájmu alebo akýkoľvek iný účel; tým nie je dotknuté prípadné právo Nájomcu na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z Prevádzkových poplatkov podľa zákona alebo tejto Nájomnej zmluvy.
- 6.2 Výška Prevádzkových poplatkov. Nájomca je povinný platiť Prevádzkové poplatky vo výške **3,- Eur** (slovom tri eurá) za každý kalendárny mesiac, v ktorom (resp. v ktorého časti) trval nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy.
- 6.3 Platenie Prevádzkových poplatkov. Prevádzkové poplatky sú splatné mesačne na základe faktúry, ktorú je Prenajímateľ oprávnený vystaviť najskôr v prvý deň kalendárneho mesiaca, za ktorý mu patrí Prevádzkový poplatok. Prevádzkové poplatky sú splatné prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa v súlade s bodom 10.1.1 tejto Nájomnej zmluvy v čase určenom podľa bodu 10.1.2 tejto Nájomnej zmluvy.

VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1 Užívanie Priestoru a Spoločných priestorov. Nájomca je povinný užívať Priestor a Spoločné priestory:
- a) v súlade s Účelom nájmu, touto Nájomnou zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi,
 - b) v súlade s povahou a určením Spoločných priestorov,
 - c) v súlade s pokynmi Prenajímateľa; Prenajímateľ je oprávnený udeliť Nájomcovi takéto pokyny v prípade, ak smerujú k zabezpečeniu (i) ochrany osôb, majetku alebo iného verejného záujmu, (ii) ochrany práv alebo oprávnených záujmov Prenajímateľa, užívateľov ostatných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove a Spoločných priestorov alebo ich návštevníkov, alebo (iii) plnenia povinností Prenajímateľa vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - d) tak, aby nad mieru primeranú pomerom neobťažoval užívateľov ostatných nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Budove a Spoločných priestorov a ich návštevníkov, ani neohrozoval výkon ich práv; najmä ich nesmie nad mieru

- primeranú pomerom obťažovať hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami;
- e) tak, aby nedochádzalo ku škodám na Priestore alebo Spoločných priestoroch, ani k hrozbe vzniku takých škôd a aby sa prípadné následky takých škôd čo najskôr odstránili, prípadne zmiernili.

7.2 Činnosť Nájomcu v Priestore. Nájomca je povinný vykonávať podnikateľskú činnosť alebo inú činnosť v Priestore, ktorá je v súlade s Účelom nájmu, podľa nasledovných pravidiel:

- a) Nájomca je povinný vykonávať činnosť v Priestore riadne a odborne; za týmto účelom je Nájomca okrem iného povinný (i) zabezpečiť, aby bol Priestor čistý, uprataný, osvetlený, vetraný, aby v ňom bola primeraná teplota a aby svojim vybavením a zariadením pôsobil esteticky (ii) svoju činnosť v Priestore vykonávať len prostredníctvom pracovníkov, ktorí sú na takúto činnosť spôsobilí.
- b) Nájomca je povinný dodržiavať otváracie dni a hodiny vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- c) Nájomca je oprávnený pri svojej činnosti v Priestore poskytovať len také služby, ktoré sú individuálne alebo druhovo vymedzené Účelom nájmu podľa bodu 4.1 tejto Nájomnej zmluvy.
- d) Nájomca je povinný zabezpečiť, aby najneskôr v deň začatia poskytovania služieb zodpovedajúcich Účelu nájmu v Priestore získal všetky úradné povolenia a splnil všetky zákonné podmienky potrebné na túto činnosť (napríklad podmienky na vykonávanie odborných veterinárnych činností podľa zákona č. 442/2004 Z.z., živnostenské oprávnenia, súhlasné rozhodnutie obce, resp. hygienika so zriadením prevádzky v Priestore a pod.) a aby platnosť týchto povolení trvala počas celej ďalšej doby trvania nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy; Nájomca je zároveň bez zbytočného odkladu na žiadosť Prenajímateľa povinný kópie povolení podľa tohto písmena Nájomnej zmluvy odovzdať Prenajímateľovi a informovať ho o akýchkoľvek zmenách alebo zániku týchto povolení.
- e) Pri vykonávaní činnosti v Priestore je Nájomca povinný zabezpečovať plnenie všetkých opatrení z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti a dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

7.3 Udržiavanie Priestoru. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný udržiavať Priestor v stave spôsobilom na jeho užívanie na Účel nájmu a znášať náklady s tým spojené v celom rozsahu, v akom na to nie je povinný Nájomca. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonávať bežnú údržbu Priestoru (napr. maľovanie, výmena žiaroviek) a drobné opravy Priestoru [za ktoré sa považujú také opravy, ktorých náklady v každom jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 200,- Eur], ako aj opravy väd ním vykonaných resp. zabezpečených Prvých stavebných úprav a prípadných ďalších stavebných úprav Priestoru nad rámec Prvých stavebných úprav (ďalej „**Ďalšie stavebné úpravy**“). Nájomca okrem toho znáša náklady na opravy a údržbu Priestoru, ktorých potreba vznikla porušením jeho právnej povinnosti, jeho prevádzkovou činnosťou v Priestore alebo konaním tretích osôb, ktorým umožnil vstup do Priestoru. Za účelom plnenia svojich povinností podľa predchádzajúcich ustanovení tohto bodu 7.3 je každá Zmluvná strana povinná uskutočňovať všetky potrebné opravy, výmeny a údržbu Priestoru tak, aby sa neznižovala jeho hodnota, nezhoršovala jeho funkčnosť a estetický vzhľad, a to bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o potrebe takej opravy, výmeny alebo údržby dozvie; za tým účelom je Nájomca zároveň povinný vyžiadať si bez

zbytočného odkladu od Prenajímateľa súhlas s vykonaním Ďalších stavebných úprav podľa bodu 7.8, ak sú na plnenie jeho povinností podľa predchádzajúcich ustanovení tohto bodu 7.3 potrebné. Nájomca je povinný upozorniť Prenajímateľa na potrebu opravy, výmeny alebo údržby Priestoru, ktorú má podľa tohto bodu 7.3 vykonať Prenajímateľ, bez zbytočného odkladu, ako sa o jej potrebe dozvie, inak zodpovedá za škodu spôsobenú nevykonaním alebo oneskoreným vykonaním takej opravy, výmeny alebo údržby. Ak Nájomca neuskutoční opravu, výmenu alebo údržbu, ktorú má podľa tohto bodu 7.3 vykonať sám, je oprávnený túto opravu, výmenu alebo údržbu uskutočniť Prenajímateľ na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu. Nájomca je povinný strpieť vykonávanie opráv, výmen a údržby Prenajímateľom podľa tohto bodu 7.3. Ak Nájomca uskutoční opravu Priestoru nad rámec svojich povinností dohodnutých v tejto Nájomnej zmluve, je povinný bez zbytočného odkladu informovať o tom Prenajímateľa, oznámiť mu výšku výdavkov vynaložených na túto opravu a na základe žiadosti Prenajímateľa mu výšku týchto výdavkov aj primeraným spôsobom preukázať.

- 7.4 Udržiavanie Spoločných priestorov a ostatných nebytových priestorov. Prenajímateľ je povinný udržiavať Spoločné priestory v stave spôsobilom na účel, na ktorý sú svojou povahou určené resp. na aký slúžia, a zabezpečiť, aby boli Spoločné priestory (pokiaľ ide chodby a iné priestory) čisté, upratané, osvetlené, vetrané, aby v nich bola primeraná teplota a aby svojím vybavením a zariadením pôsobili esteticky. Nájomca je povinný na žiadosť Prenajímateľa odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných nebytových priestoroch v Budove alebo na Spoločných priestoroch spôsobil sám alebo iné osoby, ktoré Priestor užívajú alebo ktorým umožnil vstup do Priestoru a Spoločných priestorov.
- 7.5 Služby spojené s užívaním Priestoru. Prenajímateľ je povinný zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené. Službami podľa predchádzajúcej vety sú:
- a) dodávka elektrickej energie, studenej vody a tepla do Priestoru a Spoločných priestorov,
 - b) odvod odpadových vôd z Priestoru a Spoločných priestorov,
 - c) odvoz odpadu z Priestoru a Spoločných priestorov a
 - d) upratovanie a čistenie Spoločných priestorov.
- 7.6 Vstup do Priestoru. Prenajímateľ je oprávnený priamo v Priestore (a to počas otváracích dní a hodín a ak vec neznesie vzhľadom na všetky okolnosti odklad, tak aj mimo otváracích dní a hodín) priebežne kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy prostredníctvom poverenej osoby, a to (i) v rozsahu a čase nevyhnutnom na vykonanie takej kontroly a (ii) tak, aby Nájomca nebol pri užívaní Priestoru neprimerane obmedzený. Nájomca je povinný vytvoriť Prenajímateľovi na vykonávanie kontroly podľa predchádzajúcej vety primerané podmienky a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť. Najmä je povinný osobe, ktorá preukáže písomné poverenie Prenajímateľa na vykonanie kontroly, umožniť prístup do Priestoru a poskytnúť jej požadované vysvetlenia a podklady týkajúce sa plnenia povinností Nájomcu podľa tejto Nájomnej zmluvy.
- 7.7 Prenechanie Priestoru tretej osobe. Nájomca nie je oprávnený prenechať Priestor alebo jeho časť do užívania (podnájom, výpožičky a pod.) tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

- 7.8 Ďalšie stavebné úpravy. Nájomca je za podmienok uvedených v tejto Nájomnej zmluve oprávnený vykonávať Ďalšie stavebné úpravy, a to na svoje náklady a nebezpečenstvo. Akékoľvek Ďalšie stavebné úpravy je Nájomca oprávnený vykonávať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade s podmienkami takého súhlasu; to platí aj v prípade, že Ďalšie stavebné úpravy sú potrebné na plnenie povinností Nájomcu podľa bodu 7.3. Zmluvné strany berú na vedomie, že hmotne zachytený výsledok Ďalších stavebných úprav, ktorý podľa svojej povahy bude patriť k Priestoru alebo Budove a nebude môcť byť od nich oddelený bez toho, že by sa tým Priestor alebo Budova znehodnotili, sa na základe zákona stane súčasťou Priestoru alebo Budovy. Zmluvné strany sa preto dohodli, že vlastnícke právo k hmotne zachytenému výsledku Ďalších stavebných úprav, ktoré sa podľa predchádzajúcej vety stane súčasťou Priestoru alebo Budovy, nadobudne Prenajímateľ, pričom Nájomcovi v tejto súvislosti nepatrí žiadna náhrada, ak z tejto Nájomnej zmluvy nevyplýva niečo iné. Zmluvné strany sa dohodli, že výdavky na Ďalšie stavebné úpravy, ktoré majú podľa príslušných daňových predpisov povahu technického zhodnotenia Priestoru a budú uhradené Nájomcom, môže na základe tejto Nájomnej zmluvy odpisovať Nájomca, pričom Prenajímateľ sa ako vlastník Priestoru zaväzuje, že nezvýši vstupnú cenu Priestoru resp. Budovy o tieto výdavky.

VIII. Vznik a trvanie nájmu

- 8.1 Vznik nájmu. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy vzniká Dňom vzniku nájmu a uzaviera sa na dobu nájmu v trvaní **10 rokov** odo Dňa vzniku nájmu, predĺženú prípadne podľa bodu 8.2 (ďalej „**Doba nájmu**“).
- 8.2 Predĺženie doby nájmu. V prípade, ak Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi nie skôr ako 12 mesiacov a nie neskôr ako šesť (6) mesiacov pred uplynutím pôvodne dohodnutej Doby nájmu, že má záujem o predĺženie Doby nájmu, predlžuje sa pôvodne dohodnutá Doba nájmu o ďalších **päť (5) rokov**. Predĺženie Doby nájmu podľa tohto bodu Nájomnej zmluvy je možné iba raz.
- 8.3 Skončenie nájmu. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy sa skončí uplynutím:
- a) posledného dňa dohodnutej Doby nájmu,
 - b) dňa uvedeného v dohode Zmluvných strán o zániku nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy, inak dňa nadobudnutia účinnosti takej dohody,
 - c) posledného dňa výpovednej doby v prípade výpovede Prenajímateľa podľa bodu 8.4 tejto Nájomnej zmluvy alebo Nájomcu podľa bodu 8.5 tejto Nájomnej zmluvy, alebo
 - d) dňa, v ktorom došlo k zániku Osobitnej dohody výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 4.3 písm. a) Osobitnej dohody,
- podľa toho, ktorý z týchto dní nastane skôr. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy zaniká tiež (i) zánikom Priestoru, (ii) smrťou Nájomcu, ktorým je fyzická osoba, pokiaľ jeho dedičia do 30 dní od jeho smrti neoznámia Prenajímateľovi, že pokračujú v nájme a (iii) zánikom Nájomcu, ktorým je právnická osoba, bez právneho nástupcu; ustanovenie § 14 písm. c) zákona č. 116/1990 Zb. o nebytových priestoroch sa nepoužije. Odchylné od príslušných dispozitívnych zákonných ustanovení sa Zmluvné strany dohodli, že túto Nájomnú zmluvu nemožno ukončiť inak a z iných dôvodov, než je výslovne dohodnuté v tejto Nájomnej zmluve.

8.4 Výpoveď daná Prenajímateľom. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať túto Nájomnú zmluvu len z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa užíva Priestor v rozpore s touto Nájomnou zmluvou,
- b) Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa o viac ako tri (3) mesiace mešká s platením Nájomného alebo Prevádzkových poplatkov,
- c) Nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú Priestor, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v Priestore alebo Budove,
- d) ak bolo rozhodnuté o odstránení Budovy alebo o zmenách Budovy, čo bráni užívať Priestor;
- e) Nájomca vykoná Ďalšie stavebné úpravy v rozpore s touto Nájomnou zmluvou,
- f) Nájomca prenechá Priestor alebo jeho časť do užívania (podnájmu, výpožičky a pod.) tretej osobe v rozpore s touto Nájomnou zmluvou alebo
- g) počas obdobia v trvaní aspoň troch (3) mesiacov, ktoré nezačalo plynúť skôr ako šesť (6) mesiacov po Dni vzniku nájmu, Nájomca z dôvodov na jeho strane nepretržite (i) neposkytuje v Priestore služby zodpovedajúce Účelu nájmu prostredníctvom Prístroja MRI alebo (ii) v rozpore s účinnou Osobitnou dohodou uzavretou medzi Zmluvnými stranami nezabezpečuje praktickú výuku študentov Prenajímateľa na Prístroji MRI,
- h) počas obdobia v trvaní aspoň troch (3) mesiacov, ktoré nezačalo plynúť skôr ako šesť (6) mesiacov po Dni vzniku nájmu, Nájomca z dôvodov na jeho strane nepretržite (i) neposkytuje v Priestore služby zodpovedajúce Účelu nájmu prostredníctvom Prístroja CT alebo (ii) v rozpore s účinnou Osobitnou dohodou uzavretou medzi Zmluvnými stranami nezabezpečuje praktickú výuku študentov Prenajímateľa na Prístroji CT.

8.5 Výpoveď daná Nájomcom. Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto Nájomnú zmluvu len z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Priestor najal,
- b) Priestor sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie na Účel nájmu,
- c) Prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu Nájomcu hrubo porušuje svoju povinnosť zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Priestoru spojené, podľa bodu 7.5 tejto Nájomnej zmluvy,
- d) počas obdobia v trvaní aspoň troch (3) mesiacov, ktoré nezačalo plynúť skôr ako šesť (6) mesiacov po Dni vzniku nájmu, priemerný mesačný počet objednávok tretích osôb (klientov) na uskutočnenie vyšetrenia Nájomcom v Priestore prostredníctvom Prístroja MRI bol nižší ako 20,
- e) počas obdobia v trvaní aspoň troch (3) mesiacov, ktoré nezačalo plynúť skôr ako šesť (6) mesiacov po Dni vzniku nájmu, priemerný mesačný počet objednávok tretích osôb (klientov) na uskutočnenie vyšetrenia Nájomcom v Priestore prostredníctvom Prístroja CT bol nižší ako 25.

8.6 Výpovedná doba. Výpovedná doba sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a je **šesť (6) mesiacov**.

8.7 Následky skončenia nájmu.

8.7.1 V prípade skončenia nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy je Nájomca povinný (i) vypratať Priestor (vrátane odinštalovania a odvozu Prístroja MRI a Prístroja CT),

(ii) odstrániť tie Ďalšie stavebné úpravy, ktoré uskutočnil v rozpore s touto Nájomnou zmluvou a (iii) uviesť Priestor do stavu, v akom ho prevzal, po Prvých stavebných úpravách a Ďalších stavebných úpravách vykonaných v súlade s touto Nájomnou zmluvou a s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to najneskôr do 10 dní po skončení nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú na inom vysporiadaní.

- 8.7.2 V prípade, ak dôjde k skončeniu nájmu podľa tejto Nájomnej zmluvy (i) výpoveďou Nájomcu podľa bodu 8.5 písm. b), c), d), e) alebo (ii) podľa bodu 8.3 písm. d), je Prenajímateľ povinný nahradiť Nájomcovi náklady na odinštalovanie a odvoz Prístroja MRI a Prístroja CT pri plnení povinnosti Nájomcu podľa bodu 8.7.1.

IX. Doručovanie a ďalšia komunikácia

- 9.1 Spôsoby doručovania. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou preukazujúcou doručenie na adresu určenú podľa bodu 9.2, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti doručovanej poštou na adresu určenú podľa bodu 9.2 sa považuje aj deň: (i) v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odprie prevziať písomnosť, alebo (ii) v ktorý márne uplynie sedem (7) dní z odbernej lehoty pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo (iii) v ktorý je na zásielke preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
- 9.2 Adresa. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použije adresa, ktorú Zmluvná strana, ktorá je adresátom písomnosti, naposledy pred jej podaním na poštovú prepravu písomne oznámila odosielajúcej Zmluvnej strane ako svoju adresu na doručovanie a kým k takému oznámeniu nedôjde, korešpondenčná adresa Zmluvnej strany, ktorá je adresátom písomnosti, uvedená v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy a pokiaľ taká adresa v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy uvedená nie je, potom adresa sídla alebo miesta podnikania Zmluvnej strany, ktorá je adresátom písomnosti, uvedená v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy.
- 9.3 Iné doručovanie. Ak sa akákoľvek písomnosť na základe tejto Nájomnej zmluvy alebo v súvislosti s touto Nájomnou zmluvou doručuje inak ako poštou, je možné ju doručovať aj na inom mieste ako na adrese určenej podľa bodu 9.2, ak sa na tomto mieste zdržujú osoby oprávnené prijímať v mene Zmluvnej strany písomnosti.
- 9.4 Faktúry. Doručením faktúry niektorou zo Zmluvných strán na základe tejto Nájomnej zmluvy sa rozumie aj (i) jej riadne doručenie poštou na adresu druhej Zmluvnej strany určenú podľa bodu 9.2, aj keď nejde o doporučenú zásielku alebo (ii) doručenie elektronickej faktúry elektronickou poštou na adresu elektronickej pošty druhej Zmluvnej strany určenú obdobne podľa bodu 9.2. Zmluvné strany súhlasia s vydávaním elektronických faktúr podľa predchádzajúcej vety.
- 9.5 Ďalšia komunikácia. Akékoľvek pokyny, upozornenia, oznámenia, informácie a návrhy podľa tejto Nájomnej zmluvy, ktoré podľa zákona alebo dohody Zmluvných strán nemusia mať písomnú formu, si Zmluvné strany môžu adresovať aj telefonicky alebo prostredníctvom elektronickej pošty, ak to ich povaha pripúšťa. Pre potreby takejto

komunikácie sa použijú telefónne čísla a adresy elektronickej pošty Zmluvných strán určené obdobne podľa bodu 9.2 tejto Nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť podmienky pre ďalšiu komunikáciu podľa tohto bodu a 9.5.

X. Spoločné ustanovenia

10.1 Plnenie peňažných záväzkov.

10.1.1 *Spôsob plnenia.* Zmluvná strana, ktorá má peňažný záväzok vyplývajúci z tejto Nájomnej zmluvy alebo súvisiaci s touto Nájomnou zmluvou (vrátane jej porušenia) (dlžník) je povinná plniť tento svoj peňažný záväzok voči druhej Zmluvnej strane (veriteľ) prevodom alebo vkladom na účet veriteľa naposledy určený písomným oznámením veriteľa pre takýto záväzok a kým k takému určeniu nedôjde, na účet veriteľa uvedený v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy. Peňažný záväzok je splnený dňom pripísania peňažných prostriedkov na príslušný bankový účet podľa tohto bodu Nájomnej zmluvy.

10.1.2 *Čas plnenia.* Ak je určité peňažné plnenie podľa niektorého bodu tejto Nájomnej zmluvy splatné na základe faktúry (najmä Nájomné a Preddavky na prevádzkové náklady) a z ustanovení takého bodu nevyplýva skorší čas splatnosti, toto peňažné plnenie je splatné v čase splatnosti uvedenom na faktúre doručenej druhej Zmluvnej strane a pokiaľ na faktúre čas splatnosti uvedený nie je alebo nastane pred uplynutím lehoty 14 dní odo dňa doručenia faktúry druhej Zmluvnej strane, potom je toto peňažné plnenie splatné v lehote 14 dní odo dňa doručenia faktúry druhej Zmluvnej strane. Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa príslušného právneho predpisu. V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti podľa predchádzajúcej vety, je druhá Zmluvná strana oprávnená vrátiť ju (aj opakovane) Zmluvnej strane, ktorá faktúru vystavila, na odstránenie jej nedostatkov; plynutie lehoty splatnosti touto faktúrou vyúčtovanej sumy sa preruší a nová lehota splatnosti začne plynúť doručením opravenej faktúry príslušnej Zmluvnej strane.

10.1.3 *DPH.* Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou peňažných plnení, ktorých výška je určená v tejto Nájomnej zmluve alebo na základe tejto Nájomnej zmluvy, (najmä Nájomného a Prevádzkových poplatkov) nie je daň z pridanej hodnoty. Oprávnená Zmluvná strana má právo spolu s peňažným plnením podľa predchádzajúcej vety vyúčtovať druhej Zmluvnej strane aj daň z pridanej hodnoty vo výške a spôsobom podľa príslušných daňových predpisov a druhá Zmluvná strana je povinná takúto daň z pridanej hodnoty zaplatiť oprávnenej Zmluvnej strane spolu s peňažným plnením, ku ktorému prislúcha.

10.2 *Postúpenie práv.* Práva Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy nemôže žiadna Zmluvná strana postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej Zmluvnej strany; to sa netýka peňažných pohľadávok vyplývajúcich z tejto Nájomnej zmluvy. Ak však dôjde k zmene vlastníctva k Priestoru, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia Prenajímateľa vyplývajúceho z tejto Nájomnej zmluvy.

10.3 *Prílohy.* Neoddeliteľnou súčasťou tejto Nájomnej zmluvy sú jej nasledovné prílohy:

- a) Príloha č. 1: nákres Priestoru;
- b) Príloha č. 2: projekt Prvých stavebných úprav;

c) Príloha č. 3: dohodnuté znenie Osobitnej dohody.
Tieto prílohy sú fyzicky pripojené k tejto Nájomnej zmluve.

- 10.4 Zmeny. Túto Nájomnú zmluvu možno meniť alebo zrušiť len dohodou Zmluvných strán v písomnej forme. Tým nie je dotknuté právo Zmluvných strán túto Nájomnú zmluvu vypovedať alebo od nej odstúpiť podľa ustanovení tejto Nájomnej zmluvy alebo podľa zákona.

XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Platnosť a účinnosť. Táto Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 11.2 Rozhodné právo. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomné majetkové vzťahy založené touto Nájomnou zmluvou, prípadne jej neplatnosťou, zrušením, alebo porušením záväzkov z nej vyplývajúcich (vrátane záväzkov na náhradu škody), sa budú spravovať slovenským právnym poriadkom, a to podľa príslušných ustanovení Zákona o nebytových priestoroch, Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 11.3 Riešenie sporov. Zmluvné strany si na riešenie sporov zo svojho zmluvného vzťahu založeného touto Nájomnou zmluvou alebo jej neplatnosťou, zrušením alebo porušením záväzkov z nej vyplývajúcich, vrátane sporov z nároku na náhradu škody dohodou zakladajú právomoc slovenských súdov. Táto právomoc je výlučná. Zmluvné strany potvrdzujú, že dohoda o právomoci podľa tohto bodu Nájomnej zmluvy sa neuzatvorila výlučne v prospech niektorej Zmluvnej strany.
- 11.4 Oddeliteľnosť. Ak sa niektoré ustanovenie tejto Nájomnej zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Nájomnej zmluvy, ktoré zostávajú platné, účinné a vykonateľné. Zmluvné strany sa v tomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia. Do doby dosiahnutia dohody medzi Zmluvnými stranami platí zodpovedajúca úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 11.5 Rovnopisy. Táto Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden (1) rovnopis.
- 11.6 Vôľa. Zmluvné strany si túto Nájomnú zmluvu starostlivo prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak slobodnej a vážnej vôle byť touto Nájomnou zmluvou viazaní túto Nájomnú zmluvu prostredníctvom osôb oprávnených konať v ich mene vlastnoručne podpísali.

(Zvyšok strany je ponechaný zámerne prázdny.)

PODPISY ZMLUVNÝCH STRÁN

Prenajímateľ:

V Košiciach, dňa

**Univerzita veterinárskeho lekárstva
a farmácie v Košiciach**

Dr. h. c. prof. MVDr. J.ána Mojžišová, PhD.
rektorka

Nájomca:

V Košiciach, dňa

**Veterinárne diagnostické centrum
s.r.o.**

Michal Kaszás, MSc.
konateľ