

**DODATOK č. 2**

k Zmluve o nájme nebytových priestorov č. 21/223/Ba

- 1/ Prenajímateľ:** **Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike**  
 Sídlo: Odborárske nám. č. 3, 815 70 Bratislava  
 Zastúpený: Ing. Tomáš Ševčík, MBA – riaditeľ  
 Registrácia: OÚ BA, reg. záujmových združ. práv. osôb, č. 87/92 – OVVS  
 IČO: 30 779 618  
 (ďalej len „prenajímateľ“)
- 2/ Nájomca:** **Jednota dôchodcov na Slovensku**  
 Sídlo: Odborárske námestie 2618/3, 811 07 Bratislava  
 Zastúpený: Dr. Michal Kotian - predseda  
 Registrácia: OÚ BA, č. VVS/1-909/90-199  
 IČO: 00 897 019  
 (ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany v súlade s článkom VII., bod 2, Zmluvy o nájme nebytových priestorov č. 21/223/BA zo dňa 7.9.2023 (ďalej len „Nájomná zmluva“), uzatvárajú tento **Dodatok č. 2**, ktorým sa mení obsah Nájomnej zmluvy nasledovne:

***Článok I. Predmet dodatku***

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že bod 2 v Článku I. Nájomnej zmluvy sa v celom rozsahu ruší a nahrádza sa znením uvedeným nižšie. Zároveň sa Článok I. dopĺňa o nový bod 3, 4 a 5 v nasledovnom znení:**
- „2/** Nájomca nemá možnosť, aby mu bola v prenajatých nebytových priestoroch spotreba tovarov a služieb exaktne individuálne meraná a následne aj vyúčtovaná podľa skutočnej spotreby a v dôsledku toho sú platby za tovary a služby vyúčtované úmerne k celkovej prenajatej ploche nebytových priestorov nájomcu. Pre prenajaté nebytové priestory nie sú zriadené žiadne samostatné meradlá spotreby tovarov alebo služieb. Nájomca zároveň nemá možnosť výberu dodávateľov dodávok elektrickej energie, tepla, vody, služieb stočného a zrážkovej vody (ďalej len „tovary a služby spojené s nájmom“) a akceptuje dodávateľov, s ktorými ma uzatvorené zmluvy prenajímateľ a všetky riziká s tým spojené. Nájomca sa za dodávky tovarov a služieb spojených s nájmom zaväzuje platiť nájomné v súlade s Článkom IV. tejto zmluvy.
- 3/** Prenajímateľ zabezpečuje v rámci budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú, aj upratovanie spoločných priestorov a nákup hygienických a čistiacich potrieb (ďalej len „režijný paušál za služby v budove“). Nájomca sa za dodávky tovarov a služieb spojených s nájmom a režijný paušál za služby v budove uvedené v bode 2 a 3 tohto článku zaväzuje platiť nájomné v súlade s Článkom IV. tejto zmluvy.
- 4/** Zmluvné strany vyhlasujú v súvislosti s plneniami uvedenými v bode 2 a 3 že:
  - a) V nebytových priestoroch nie sú pre nájomcu zriadené individuálne meradlá spotreby elektrickej energie, tepla a vody.
  - b) Nájomca nemá právo uzatvoriť zmluvu s dodávateľmi týchto plnení pre nebytové priestory. Dodávky zabezpečuje prenajímateľ v rámci správy budovy, v ktorej sa nebytové priestory nachádzajú.
  - c) Platby za tieto plnenia sú súčasťou ceny nájmu a nie sú samostatným predmetom dodania. Z hospodárskeho hľadiska sú nerozlučne späté s nájmom, ich oddelenie od nájmu by bolo neprirodzené a bez nich by nájom pre nájomcu stratil svoj účel.
- 5/** Nájomca sa rozhodol objednať si službu prenájmu štrukturovanej kabeľáže s pripojením na internet v prenajatých nebytových priestoroch od prenajímateľa, ktorý pripojenie na internet obstaráva od externej spoločnosti s ktorým má prenajímateľ uzatvorenú zmluvu na poskytovanie telekomunikačných služieb v prenajatých nebytových priestoroch. Nájomca môže požiadať o skončenie tejto služby kedykoľvek počas trvania tejto zmluvy. Poskytnutie tejto služby nie je podmienkou uzavretia ani trvania nájomnej zmluvy, neposudzuje sa ako súčasť nájmu

nehnuteľnosti, je z hospodárskeho hľadiska oddeliteľné od nájomného a predstavuje samostatné zdaniteľné plnenie podľa zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi odplatu za túto službu v súlade s článkom IV. tejto zmluvy.“

**2. Zmluvné strany sa dohodli, že celý Článok IV. Nájomnej zmluvy sa týmto v celom rozsahu nahrádza nasledovným znením:**

- „1/ Zmluvné strany sa dohodli, že mesačné nájomné za užívanie prenajatého nebytového priestoru je jediná odplata, pozostávajúca zo súčtu jeho zložiek:
- a) **základná zložka** nájomného predstavuje nájom vo výške **604 EUR**, oslobodené od DPH v zmysle § 38 zákona č. 222/2004 Z.z.,
  - b) **pohyblivá zložka** nájomného spolu vo výške **122,20 EUR**, ktorá zahŕňa odplaty za dodávky tovarov a služieb spojených s nájomom, najmä odplaty za dodávky: elektrickej energie (23,80 EUR), tepla na vykurovanie a ohrev TUV (86,10 EUR), vodné, stočné a zrážková voda (12,30 EUR),
  - c) **režijný paušál za služby v budove** vo výške **18 EUR**,
  - d) **prenájom štrukturovanej kabeláže s pripojením na internet** vo výške **8,33 EUR bez DPH**.
- 2/ Zmluvné strany vyhlasujú, že prenajímateľ neuplatňuje DPH k nájomnému na faktúre, napriek tomu, že pohyblivá zložka nájomného zahŕňa aj sumu DPH zahrnutú v cenách dodávateľov týchto tovarov a služieb, ktorú je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť. Prenájom štrukturovanej kabeláže s pripojením na internet prenajímateľ fakturuje nájomcovi ako samostatnú položku na faktúre so sadzbou DPH podľa zákona o DPH.
- 3/ Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné mesačne na základe faktúr vyhotovených prenajímateľom v kalendárnom mesiaci, ktorého sa nájomné týka a to výlučne na bankový účet prenajímateľa uvedený na faktúre v lehote splatnosti 15 dní. Zmluvné strany pri doručovaní faktúr zabezpečia všetky technické predpoklady, aby prenajímateľ mohol zasielať a doručovať elektronické faktúry v súlade s platnou právnou úpravou.
- 4/ Dohodnuté nájomné je oslobodené od DPH a spolu s dodávkami tovarov a služieb spojených s nájomom a režijným paušálom za služby v budove tvorí z hospodárskeho hľadiska jediné plnenie nájomného, ktorého rozdelenie by bolo neprirodzené, a preto zdieľajú DPH režim oslobodeného nájomu.
- 5/ Odplaty za poskytnuté dodávky tovarov a služieb spojených s nájomom sa určia na základe skutočných nákladov bez DPH pripadajúcich na celú budovu a vyúčtujú sa úmerne k celkovej prenajatej ploche nebytových priestorov. Pohyblivá zložka nájomného podlieha pravidelnému vyúčtovania (i) v cenách podľa vyúčtovacích faktúr od dodávateľov tovarov a služieb (ii) v množstvách určených podľa celkovej prenajatej plochy nájomcu.
- 6/ Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie platieb za dodávky tovarov a služieb spojených s nájomom bez odkladu, po obdržaní faktúr od jednotlivých dodávateľov a to dokladom o oprave základu dane podľa § 25 zákona o DPH. Nájomca v prípade nedoplatku uhradí vyúčtovanie výlučne na bankový účet prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre (15 dní od vyhotovenia faktúry). Ak pri vyúčtovaní vznikne preplatok nájomcu, prenajímateľ preplatok vráti na bankový účet nájomcu najneskôr do 15 dní odo dňa vyhotovenia vyúčtovacej faktúry ak ku dňu vystavenia vyúčtovacej faktúry nemá pohľadávku voči nájomcovi alebo vzájomné pohľadávky jednostranne započíta.
- 7/ V prípade omeškania sa nájomcu s úhradou nájomného a akýchkoľvek iných platieb v zmysle tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu okrem nájomného aj úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 8/ Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť ročné nájomné z titulu inflácie, pričom sa vychádza z indexu spotrebiteľských cien vyhláseného Štatistickým úradom SR. Výšku nájomného so zohľadnením miery inflácie písomne oznámi prenajímateľ nájomcovi bez zbytočného odkladu po oficiálnom vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že sumy nájomného upravené o mieru inflácie nahrádzajú sumy uvedené v zmluve bez potreby uzatvárať dodatok k tejto zmluve. Úprava výšky nájomného o mieru inflácie je účinná vždy

od 1. januára príslušného kalendárneho roka. Percentuálna hodnota navýšenia bude preukazovaná najmä, no nie výlučne, potvrdením v zmysle Potvrdenia pre infláciu uverejneného Štatistickým úradom. V prípade zápornej hodnoty indexu sa odmena v príslušnom roku nemení. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa výška nájomného upraví aj za mesiace kalendárneho roka, ktoré predchádzali oznámeniu o zvýšení nájomného podľa tohto bodu zmluvy, a to samostatnou faktúrou splatnou v lehote 15 dní odo dňa jej doručenia.

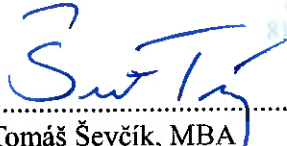
- 9/ Zmluvné strany sa dohodli, že výšku platieb za dodávky tovarov a služieb spojených s nájomom a prenájom štrukturovanej kabeláže s pripojením na internet tvoriacich súčastí mesačného nájomného je oprávnený prenajímateľ zmeniť najmä na základe:
- a) zmeny v rozsahu poskytovaných služieb oproti predpokladom, na ktorých boli stanovené preddavkové platby,
  - b) zmeny ceny za mernú jednotku ktorejkoľvek zložky platby za príslušné dodávky,
  - c) skutočných nákladov prenajímateľa, na ktorúkoľvek zložky platby za príslušné dodávky.
- 10/ Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a akékoľvek platby podľa tejto zmluvy považujú za uhradené pripísaním príslušnej sumy na bankový účet prenajímateľa.
- 11/ Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo akýchkoľvek iných platieb dohodnutých na základe tejto zmluvy je prenajímateľ vždy oprávnený odstúpiť od zmluvy.“

#### **Článok II. Záverečné ustanovenia**

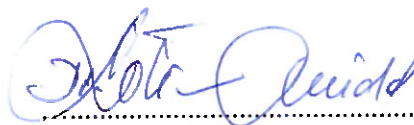
1. Dodatok č. 2 nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom 1.1.2026.
2. Zmluvné vzťahy a ustanovenia Nájomnej zmluvy, ktoré nie sú obsahom dodatku č. 2 dotknuté, zostávajú naďalej v platnosti v plnom rozsahu.
3. Dodatok č. 2 je vyhotovený v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane prenajímateľ a jeden nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si dodatok č. 2 riadne prečítali, jeho obsahu porozumeli, ich zmluvné prejavy sú dostatočne jasné, určité a zrozumiteľné a na znak súhlasu ho vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 30.12.2025

za prenajímateľa:

  
Ing. Tomáš Ševčík, MBA

za nájomcu:

  
Dr. Michal Kotian