



## **MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA**

**Materiál na rokovanie Komisie finančnej a majetkovej Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 02.09.2019**

### **Návrh**

**na rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva Mestskej časti Bratislava-Rača o kotolňu v dome služieb Dopravná 57**

---

#### **Predkladateľ:**

Ing. Štefan Borovský  
vedúci Oddelenia správy majetku a investičných činností

#### **Spracovateľ:**

Mgr. Karol Janík  
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

#### **Dôvodová správa**

Návrh predkladáme z dôvodu zlého technického stavu kotolne v dome služieb Dopravná 57, nakoľko ju podľa poslednej revíznej správy z 21.5.2019 nie je možné v budúcej vykurovacej sezóne spustiť. Kotol č. 2 tečie, expanzné nádoby sú nefunkčné, vykurovacie zariadenie objektu je veľmi zastarané (rúry a technické riešenie okruhov), equitermická regulácia je nefunkčná, kotolné zariadenie má nízku energetickú účinnosť cca. 81 %, pričom kotle sú viac ako 30 ročné. Budovu má Mestská časť Bratislava-Rača v nájme od Hlavného mesta SR Bratislava na základe Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 07 83 0449 05 00 zo dňa 22.07.2005 za účelom prevádzkovania Domu služieb pre obyvateľov mestskej časti.

Kontaktovali sme zodpovedných pracovníkov Račianskej teplárenskej, a.s., ktorá má s MČ uzatvorenú Zmluvu o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva. Títo vyjadrili snahu a ochotu pomôcť MČ pri riešení problému s kotolňou na Dopravnej 57 a odporučili výmenu kotlov za nové s menším výkonom, ako majú súčasné staré kotle.

Nové kotle s menším výkonom by zabezpečili bezpečnú prevádzku, presné meranie, automatickú reguláciu a hospodárnosť dodávok tepla.

Uzatvorenie zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva podľa dostupných informácií:

Miestne zastupiteľstvo Bratislava-Rača na svojom zasadnutí dňa 24.6.2003 prijalo uznesenie č. 82/06/03/P, ktorým schválilo prenájom časti Bytofondu – časť „tepelné hospodárstvo“ na 20 rokov formou výberového konania. Návrh podmienok verejnej obchodnej súťaže spolu s návrhom výzvy na predkladanie návrhov na dlhodobý prenájom a harmonogram postupu prác, bol prerokovaný finančnou komisiou, ktorá odporučila prijať navrhované materiály ako základ pre práce na transformácii Bytofondu. V septembri 2003 poveril starosta mandátnou zmluvou Bytofond prípravou a realizáciou verejnej obchodnej súťaže (VOS) „Prenájom tepelného hospodárstva“ a zároveň menoval komisiu pre hodnotenie návrhov. Komisia predložené návrhy vyhodnotila a starosta na rokovanie MZ MČ Bratislava-Rača dňa

28.10.2003 predložil text zmluvy víťazného návrhu. Následne MZ MČ Bratislava-Rača na 4 svojom zasadnutí dňa 28.10.2003, Uznesením č. 142, 143, 144/10/03/P (v prílohe č. 1) zobralo na vedomie výsledky VOS na dlhodobý prenájom tepelného hospodárstva, zriadilo komisiu na vyhodnotenie pripomienok a predloženie návrhu Zmluvy. Predložený návrh Zmluvy sa prerokovával na zasadnutiach MZ MČ Bratislava-Rača v dňoch 13.11.2003, 16.12.2003 a 24.2.2004, na ktorom bol Uznesením č. 190/02/04/P (v prílohe č. 1) schválený.

Zmluva o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača a o úprave vzájomných záväzkových vzťahov bola s nájomcami /fyzické osoby/ podpísaná dňa 5.11.2004 (zmluva je v prílohe č. 1) a dňa 24.11.2004 bola podpísaná Zmluva medzi nájomcami /fyzickými osobami/ a Račianskou teplárenskou, a.s., IČO: 35886781, o prevzatí záväzkov, práv a povinností, ktorej predmetom bolo prevzatie všetkých záväzkov, práv a povinností vyplývajúcich zo Zmluvy medzi nájomcami a obchodnou spoločnosťou (zmluva je v prílohe č. 1). Dňa 28.2.2005, s účinnosťou od 1.1.2005, bol podpísaný Dodatok č. 1 k zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača ako Protokol o odovzdaní predmetu nájmu od prenajímateľa nájomcovi podľa Čl. I, ods. 3 Zmluvy o dlhodobom prenájme podpísanej 5.11.2004, Dodatok č. 2 ku Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača, zo dňa 10.10.2006, vypustil z predmetu nájmu niektoré položky (dodatky v prílohe č. 1).

Náležitosti zmluvy:

Doba nájmu: doba určitá, 20 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, t.j. do roku 2024.  
Predmet nájmu: tab. Č. 1 (súpis kotolní a odovzdávajúcich staníc tepla /OST/ v k.ú. Rača) v Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača, ktorá je v prílohe č.1.

Výška aktuálneho nájomného: 39.832,70 EUR/rok.

Ostatné dojednania: nutnosť nájomcu preinvestovať na predmete nájmu počas doby nájmu 133 mil. Sk. (4 414 791,21 EUR). Do 31.12.2015 Račianska teplárenská, a.s., preinvestovala celkom 4 707 168 eur. Nájomca, Račianska teplárenská, a.s. si platobné povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy plní riadne a včas.

Na zasadnutí MZ MČ Bratislava-Rača dňa 28.06.2016 bol prerokovaný návrh na rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača o odovzdávajúcu stanicu tepla na zdravotnom stredisku Hubeného 2. Materiál bol predložený po rokovaní s Račianskou teplárenskou, a.s., ktorá predložila návrh spolupráce pri riešení energetickej efektívnosti tepelných zariadení v objektoch MČ. Na riešenie požiadavky MČ na výmenu zastaranej kompaktnej odovzdávajúcej stanice tepla (KOST), umiestnenej v suteréne Zdravotného strediska Hubeného bolo zvolané pracovné stretnutie, pričom Račianska teplárenská, a.s., ponúkla rekonštrukciu a výmenu za novú KOST, v prípade, že táto bude predmetom zmluvy o nájme, ktorú majú s MČ uzatvorenú, aby mohli predmetnú investíciu uskutočniť legitímnym spôsobom.

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava-Rača uznesením č. UZN 184/28/06/P schválilo rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 5.11.2004 s Račianskou teplárenskou, a.s., o odovzdávajúcu stanicu tepla, ktorá sa nachádza v budove zdravotného strediska na Hubeného

ul. za účelom jej rekonštrukcie. Následne bol dňa 19.07.2016 uzatvorený dodatok č. 3 k Zmluve (v prílohe č. 1).

Za účelom riešenia problému s kotolňou na Dopravnej 57 je nutné prijať dodatok k uvedenej zmluve, ktorý rozšíri predmet nájmu aj o kotolňu na Dopravnej 57, aby spoločnosť Račianska teplárenská, a.s. mohla vynaložiť na jej rekonštrukciu finančné prostriedky. Predpokladaný návrh dodatku č. 4 k Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača je v prílohe č. 2.

Vzhľadom na to, že kotolňa v dome služieb Dopravná 57 je v nevyhovujúcom technickom stave, a budova nebude v nadchádzajúcom vykurovacom období v užívateľskom stave, predkladáme tento návrh na uzatvorenie dodatku k zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva MČ Bratislava-Rača zo dňa 5.11.2004 ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov.

**Stanovisko komisie:**

Komisia finančná a majetková **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., o kotolňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie.