



**Materiál na rokovanie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača
dňa 10.09.2019**

Návrh

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

Predkladateľ:

Mgr. Monika Burdová, v. r.
prednostka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MR MZ MČ Bratislava-Rača
2. Dôvodová správa
3. Dokumentácia (príloha č. 1 a 2 materiálu)
4. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Ing. Štefan Borovský, v. r.
vedúci Oddelenia správy majetku a investičných činností

Spracovateľ:

Mgr. Karol Janík, v. r.
referent správy majetku, nehnuteľností, kataster

1.

Návrh uznesenia

Miestna rada MZ MČ Bratislava–Rača po prerokovaní materiálu

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 kotelňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie.

2. 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 mestskej časti Bratislava – Rača a o úprave vzájomných záväzkových vzťahov zo dňa 5.11.2004 (ďalej len „Zmluva o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva“ alebo len „Zmluva“). 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 transformácií 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 rokovaní 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 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 o prevzatí záväzkov, práv a povinností 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 ako „Protokol o odovzdaní predmetu nájmu od prenajímateľa

nájomcovi podľa Článku I., odsek 3 Zmluvy o dlhodobom prenájme podpísanej 5.11.2004“ (v prílohe č. 1). Dodatok č. 2 ku Zmluve o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava - Rača, zo dňa 10.10.2006, vypustil z predmetu nájmu niektoré položky (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, 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 rokovaniach 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 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 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 je v prílohe č. 2.

Podľa Zmluvy je nájomca povinný zabezpečiť zhodnotenie predmetu nájmu formou rekonštrukcie a modernizácie a po ukončení nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi zoznam prenajatého majetku s uvedením účtovnej ceny na začiatku nájmu a hodnotu modernizácie a výšku odpisov.

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.

Tento návrh na rozšírenie predmetu nájmu bol predložený na zasadnutí Komisie finančnej a majetkovej dňa 02.09.2019, ktorá po prerokovaní materiálu:

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

b) žiada doplniť materiál o informáciu ako bude vysporiadaný majetok po ukončení nájmu z finančného a majetkového hľadiska

3. Dokumentácia

(v prílohe č. 1 a č. 2 k materiálu)

4. Stanoviská stálych komisií

Materiál:

Návrh rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva Mestskej časti Bratislava-Rača o kotelňu v dome služieb Dopravná 57

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia životného prostredia, územného plánu a dopravy			
Komisia finančná a majetková	Komisia finančná a majetková a) odporúča MČ Bratislava-Rača schváliť rozšírenie predmetu nájmu Zmluvy o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava-Rača so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., o kotelňu domu služieb Dopravná 57 za účelom jej rekonštrukcie, b) žiada doplniť materiál o informáciu ako bude vysporiadaný majetok po ukončení nájmu z finančného a majetkového hľadiska	A	
Komisia školská, kultúrna, športová a pre podporu podnikania a vinohradníctva			
Komisia sociálna a bytová			