



## MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Komisie životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava–Rača, dňa 05.06.2024**

### Návrh

**na prenájom energetickej infraštruktúry slúžiacej na výrobu, rozvod a dodávku tepla v MČ Bratislava–Rača ako dôvod hodný osobitného zreteľa.**

---

#### **Predkladateľ:**

Mgr. Michal Drotován  
starosta

#### **Spracovateľ:**

JUDr. Renáta Korduliaková  
Vedúca kancelárie starostu

#### **Dôvodová správa**

Tento návrh predkladáme z dôvodu riešenia zabezpečenia výroby, rozvodu a dodávky tepla v mestskej časti Bratislava–Rača v prechodnom období do ukončenia verejnej súťaže na modernizáciu a prevádzkovanie energetickej infraštruktúry slúžiacej na výrobu, rozvod a dodávku tepla v MČ Bratislava–Rača (ďalej len „energetická infraštruktúra“).

Zmluva o dlhodobom prenájme tepelného hospodárstva mestskej časti Bratislava–Rača v znení jej dodatkov č. 1 až 7 uzatvorená so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., Hečkova 5, 831 06 Bratislava, ktorá bola uzatvorená 05.11.2004 na dobu 20 rokov od nadobudnutia jej účinnosti končí ku koncu roku 2024.

Predmetom súčasne platnej zmluvy je nájom zdrojov tepelnej energie, rozvodných systémov, ich príslušenstvo, súčasti a príľahlé pozemky, ktorých súpis je súčasťou prílohy k zmluve. Účelom zmluvy je zabezpečenie a prevádzka tepla pre odberateľov na základe samostatných odberateľských zmlúv.

MČ Bratislava-Rača má za cieľ uzatvoriť zmluvu s relevantným hospodárskym subjektom na modernizáciu a prevádzkovanie tepelnotechnických zariadení (vrátane súvisiacej infraštruktúry), aby zabezpečila zhodnotenie a efektívne využívanie jej majetku alebo jej zvereného majetku. Zabezpečením prevádzky tepelnotechnických zariadení sa súčasne zabezpečí aj výroba a dodávka tepla a teplej úžitkovej vody časti obyvateľov MČ Bratislava-Rača, ako aj školám a iným zariadeniam v pôsobnosti MČ Bratislava-Rača. Mestská časť eviduje potrebu vykonať určité investície do súvisiacej infraštruktúry (modernizáciu), ako aj stavebné úpravy budov, v ktorých sú tepelnotechnické zariadenia umiestnené (najmä kotelne).

Za účelom stanovenia ďalšieho postupu bola vypracovaná analýza spoločnosťou APUEN AKADÉMIA s.r.o.. Táto spoločnosť je konzultačnou a vzdelávacou spoločnosťou v oblasti verejného obstarávania založenou v roku 2015. Špecializuje sa na realizáciu procesov verejného obstarávania „na kľúč“, poradenstvo a konzultácie v rôznych fázach verejného obstarávania a to pre verejných obstarávateľov / obstarávateľov alebo hospodárske subjekty a

na vzdelávanie v oblasti verejného obstarávania. Mgr. Marcela Turčanová je CEO a spoluzakladateľkou konzultačnej spoločnosti APUEN AKADÉMIA s.r.o. a viceprezidentkou OZ APUEN SK založeného na podporu elektronizácie nákupov. Vo svojej profesijnej praxi sa venuje najmä poradenskej a konzultačnej činnosti pre dodávateľov a verejných obstarávateľov/obstarávateľov. Okrem toho sa spolupodieľa na tvorbe legislatívy a aplikačnej praxe vo verejnom obstarávaní.

Táto spoločnosť vykonávala poradenskú činnosť v oblasti verejného obstarávania pre mestskú časť vo všetkých veľkých projektoch financovaných aj z európskych podporných schém ako napr. „Rekonštrukcia ZŠ Plickova 9“, „Športový areál Plickova 9“, „Výstavba MŠ Kadnárova“.

Z analýzy tejto spoločnosti vyplynulo:

*Vychádzajúc z identifikovaných potrieb MČ Rača, judikatúry Súdneho dvora EÚ, rozhodovacej praxe ÚVO, ako aj z metodologickej činnosti ÚVO, sme toho názoru, že zmluva, akú MČ Rača plánuje uzatvoriť, predstavuje podľa nášho názoru odplatnú zmluvu a v predmetnom prípade sú naplnené definičné znaky zákazky podľa § 3 zákona o verejnom obstarávaní, pretože:*

*(i) budúci prevádzkovateľ prenajatých tepelnotechnických zariadení a súvisiacej infraštruktúry (hospodársky subjekt) z ich užívania bude nadobúdať úžitky vo forme platieb od odberateľov tepla a teplej vody, a to bez podstúpenia akéhokoľvek podnikateľského rizika typického pre trhové prostredie,*

*(ii) hospodársky subjekt bude musieť vykonať investície na realizáciu stavebných prác týkajúcich sa modernizácie /obnovy rozvodov a na dodávku a montáž kotlov a iných zariadení, ako aj súvisiacej infraštruktúry, minimálne v rozsahu určenom MČ Rača,*

*(iii) takéto investície hospodárskeho subjektu budú splatené platbami za dodávky tepla / teplej úžitkovej vody odberateľmi počas trvania zmluvy, resp. zmluvne upraveným mechanizmom ku koncu nájmu.*

Od júla 2023 prebiehajú prípravné práce na vyhlásenie verejnej súťaže v súlade so zákonom č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o VO“), ktorej víťaz bude:

- nájomcom energetickej infraštruktúry
- vykonávať správu a modernizáciu energetickej infraštruktúry, tak aby boli tiež naplnené povinnosti a ciele vyplývajúce z predpisov európskej únie ako aj zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike - prechod na účinné centralizované zásobovanie teplom
- zabezpečovať výrobu, rozvod a dodávku tepla a teplej vody pre odberateľov na základe samostatných zmlúv.

V januári 2024 prebehli prípravné trhové konzultácie (PTK) v zmysle zákona o VO s relevantnými hospodárskymi subjektmi, ktorí sú prevádzkovateľmi tepelnotechnických zariadení pôsobiacich v oblasti tepelnej energetiky v regióne západného Slovenska. Hlavným zámerom realizácie PTK bola potreba zistenia bližších informácií o formách a možnostiach modernizácie a prevádzkovania tepelnotechnickej infraštruktúry, na základe ktorých bude môcť MČ Bratislava-Rača rozhodnúť o spôsobe modernizácie a udelenia práva na užívanie tepelnej infraštruktúry.

Bolo oslovených 9 spoločností etablovaných na príslušnom trhu. PTK sa zúčastnili štyri významné spoločnosti. Z vykonaných PTK vyplynuli základné požiadavky na prípravu súťažných podkladov. V súčasnosti prebieha príprava súťažných podkladov, ktorá je zabezpečovaná pracovnou komisiou zloženou so zamestnancov úradu, externých poradenských firiem (APUEN AKADEMIA s.r.o., LEGATE advokátska kancelária) a poslancov.

Podobné súťaže momentálne pripravujú aj mestská časť Bratislava–Ružinov a mestská časť Bratislava-Staré Mesto. Tieto mestské časti rovnako pristúpili k uzatvoreniu nájomných zmlúv na preklopenie času ukončenia verejného obstarávania podľa zákona o VO. Mestská časť Bratislava-Ružinov uzatvorila nájomnú zmluvu na rok 2023, dodatkom bola predĺžená na rok 2024 a pripravuje ďalšie predĺženie na rok 2025. Mestská časť Bratislava-Staré Mesto uzatvorila nájomnú zmluvu na roky 2023 a 2024. V súčasnej dobe rovnako pracuje na príprave verejného obstarávania a je vo fáze kreovania pracovného tímu.

Dĺžku verejného obstarávania nie je možné určiť presne, keďže na Slovenskom trhu nemáme za posledné obdobie zatiaľ ukončené súťaže takéhoto typu. Orientačný časový plán postupu je uvedený v prílohe č.1.

Predpokladáme vyhlásenie súťaže ku koncu tohto roka.

V súlade s ustanovením §9a a §9aa ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí pri nájme majetku obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje miestne zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť odôvodnený.

Podľa Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti a s majetkom zvereným do správy mestskej časti je demonštratívny výpočet dôvodov hodných osobitného zreteľa uvedený v článku 9 bod 16 písm. a) až r).

Podľa článku 9 bod 16 písm. a) sa za dôvod hodný osobitného zreteľa považuje nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad.

Dodávka tepla a teplej vody je jednou zo základných verejnoprospešných služieb poskytovanou obyvateľom a právnickým osobám na území mestskej časti. Doterajší nájomca a poskytovateľ tejto služby spoločnosť Račianska teplárenská, a. s., Hečkova 5, 831 06 Bratislava má najlepšie predpoklady poskytovať tieto služby tak aby bola zachovaná plynulosť poskytovania tejto služby. Zároveň sa eliminujú ďalšie náklady, ktoré by vstupovali do ceny tepla, a ktoré by súviseli s prechodom infraštruktúry na iného prevádzkovateľa a ktoré by nebolo možné rozložiť v čase pre krátkosť trvania zmluvného vzťahu. Doterajší nájomca pozná technický stav infraštruktúry, ktorá je staršia ale udržiavaná. Spolupráca so spoločnosťou bola vždy korektná, neboli riešené žiadne porušenia súčasnej zmluvy.

Návrh nájomnej zmluvy je prílohou č.2 k tomuto materiálu. Výška nájomného bola stanovená na základe prepočtu súčasnej ceny nájmu vo výške 39 832,70 € (zaokrúhlené na desaťtisíce nahor), cez Inflačnú kalkulačku INEKO (zaokrúhlené na desaťtisíce nahor). Inflačná kalkulačka je nástroj na porovnanie reálnej hodnoty cien v rôznych rokoch. Používa index spotrebiteľských cien. Táto kalkulačka je zostavená na základe priemernej inflácie v medziročnom porovnaní, ako je vykazovaná Štatistickým úradom SR. Kalkulačka vypočítava hodnoty od roku 1977 až po rok 2027, pričom údaje za roky 2022 až 2027 sú založené na

odhadoch analytikov komerčných bánk, NBS a Štatistického úradu. Koruny sú na eurá prerátané vždy konverzným kurzom: 30,1260 Sk = 1 €. Nakoľko sa suma nájomného premieta do ceny tepla pre odberateľov, ktorými sú aj domácnosti, je potrebné navýšenie ceny nájmu stanoviť iným spôsobom než ako bežné komerčné nájomné.

### **Stanovisko komisie:**

Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva **odporúča** MZ MČ Bratislava-Rača schváliť nájom majetku - energetickej infraštruktúry, ktorej súpis je uvedený v prílohe č.3 tohto materiálu ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle §9a a §9aa ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, na účely výroby, rozvodu a dodávky tepla pre centrálné zásobovanie teplom a prípravu teplej vody zo strany nájomcu pre odberateľov, s ktorými nájomca uzavrel alebo v budúcnosti uzavrie bez akejkoľvek diskriminácie osobitné zmluvy o dodávkach tepla a teplej vody za týchto navrhovaných podmienok:

Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2025

Účel nájmu: výroba, rozvod a dodávka tepla pre centrálné zásobovanie teplom a príprava teplej vody zo strany nájomcu pre odberateľov, s ktorými nájomca uzavrel alebo v budúcnosti uzavrie bez akejkoľvek diskriminácie osobitné zmluvy o dodávkach tepla a teplej vody.

Výška nájmu: 80 000.-eur/rok

### Iné podmienky:

- a) nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu.
- b) nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prevenciu ako aj prípadné odstránenie porúch a poškodení na predmete nájmu, ktoré spôsobia havarijný stav
- c) zmluvné strany nadvižu na odpisovanie zo Zmluvy o dlhodobom prenájme a preto na jej základe nebude nájomcovi vyplatená žiadna zostatková účtovná hodnota dojednaného technického zhodnotenia, ale nájomca bude v odpisovaní technického zhodnotenia pokračovať a jeho zostatková účtovná hodnota bude vyplatená až po skončení zmluvy, podľa stavu ku dňu skončenia zmluvy
- d) ak dôjde k situácii, že predmet nájmu nebude môcť slúžiť účelu nájmu bude povinnosť spoločne rokovať a nájsť také riešenie, ktoré čo najskôr umožní jeho ďalšie riadne užívanie
- e) nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- f) úpravy na predmete nájmu sa stávajú vlastníctvom prenajímateľa bez nároku na náhradu nákladov
- g) prenajímateľ bude oprávnený podľa svojich požiadaviek vykonávať kontrolu stavu a spôsobu užívania predmetu nájmu
- h) nájomca bude povinný v čase najmenej jedného mesiaca pred skončením zmluvy poskytnúť prenajímateľovi ako aj novému nájomcovi/prevádzkovateľovi predmetu nájmu po skončení zmluvy všetku potrebnú súčinnosť pre plynulý prechod pri zmene osoby prevádzkujúcej predmet nájmu

i) prenajíateľ má nárok počas celej doby platnosti zmluvy mať zvoleného vlastného zástupcu v predstavenstve a aj v dozornej rade nájomcu, tak ako to bolo dohodnuté už v Zmluve o dlhodobom prenájme

j) prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak:

- nájomca je v omeškaním s riadnou úhradou nájomného o viac ako 30 dní,
- nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s dojednaným účelom
- nájomca poruší akúkoľvek svoju povinnosť ohľadne poistenia Predmetu nájmu
- nájomca aj napriek písomnému upozorneniu porušuje ustanovenia zmluvy
- na majetok nájomcu bol vyhlásený konkurz alebo ak bolo proti nájomcovi začaté konkurzné alebo reštrukturalizačné konanie,
- nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie činnosti výroby tepla alebo rozvodu tepla.

Prílohy:

č. 1 – Predbežný harmonogram postupu verejného obstarávania

č. 2 – Návrh nájomnej zmluvy

č. 3 – Súpis predmetu nájmu