



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

**Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Rača dňa 23.09.2025**

Návrh

**na zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN
284/25/06/24/P (prenájom energetickej infraštruktúry slúžiacej na výrobu, rozvod a
dodávku tepla v MČ Bratislava-Rača ako dôvod hodný osobitného zreteľa)**

Predkladateľ:

Mgr. Michal Drotován, v. r.
starosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenie MZ
MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ
MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Stanoviská stálych komisií
5. Prílohy:
 - Správa o stave projektu
 - Materiál k UZN 284/25/06/24/P:
 - Predbežný harmonogram postupu VO
 - Návrh nájomnej zmluvy
 - Súpis predmetu nájmu

Zodpovedný:

JUDr. Renáta Korduliaková, v. r.
vedúca kancelárie starostu

Spracovateľ:

JUDr. Renáta Korduliaková, v. r.
vedúca kancelárie starostu

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu schvaľuje

zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 284/25/06/24/P v znení:

„Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača schvaľuje 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 nadviažu 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) prenajímateľ 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) prenajímateľ 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. “

tak, že sa slová „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2025“ nahrádzajú slovami „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2026“.

2.

Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača
Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu
odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača **schváliť** zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 284/25/06/24/P v znení:

„Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača schvaľuje 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 nadviažu 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) prenajímateľ 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) prenajímateľ 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. “

tak, že sa slová „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2025“ nahrádzajú slovami „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2026“.

3. 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“).

Nájomná zmluva č. 430/2024 uzatvorená so spoločnosťou Račianska teplárenská, a.s., Hečkova 5, 831 06 Bratislava, na prenájom energetickej infraštruktúry bola uzatvorená 19.08.2024 na dobu určitú do 31.12.2025.

V súčasnosti prebieha verejné obstarávanie, formou rokovacieho konania so zverejnením. Výzva na predkladanie základných ponúk bola zverejnená 21.05.2025 s termínom predloženia ponúk do 27.08.2025. Na základe žiadosti potencionálnych uchádzačov bol termín na predloženie základných ponúk predĺžený do 12.09.2025. Od vyhlásenia na predkladanie základných ponúk boli zorganizované fyzické obhliadky pre všetkých potencionálnych uchádzačov, v niekoľkých kolách. Bolo zodpovedaných 80 otázok k technickej špecifikácii a k návrhu zmluvy. Priebeh doterajšieho procesu je uvedený v prílohe č.1 Správa z verejného obstarávania, vypracovanou spoločnosťou Apuen akadémia s.r.o., ktorá je poverená zabezpečením procesu verejného obstarávania.

Vzhľadom na štádium v akom sa v súčasnosti nachádzame, časovú náročnosť krokov, ktoré budú nasledovať v procese verejného obstarávania nie je predpoklad, že by k uzatvoreniu zmluvy s víťazom súťaže prišlo skôr ako do prvého štvrtého roka budúceho roku 2026.

Navrhujeme uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve, ktorým by sa Nájomná zmluva č. 430/2024 predĺžila do 31.12.2026 a to z viacerých dôvodov:

- a) pri odovzdávaní energetickej infraštruktúry v priebehu roka sa komplikuje vyúčtovanie nákladov za dodávku tepla a ich prerozdelenie medzi 2 prevádzkovateľov
- b) nákup zemného plynu a elektrickej energie sa realizuje pred začiatkom vykurovacej sezóny na konkrétne časové obdobie (väčšinou 1 rok). V prípade predĺženia dodávky ÚK a TÚV na dlhšie obdobie existuje riziko nárastu cien a negatívneho dopadu na finálneho zákazníka
- c) plánovanie „letnej údržby“ zdrojov každoročne prebieha mimo vykurovacej sezóny (jún - august). Pri prevzatí energetickej infraštruktúry v polovici roka je problém sa zorientovať v technológiách a potrebnej údržbe. Ide konkrétne o:
 - i) chemické čistenie
 - ii) výmena armatúr
 - iii) výmena / oprava čerpadiel

Z dôvodu zabezpečenia kompletnej údržby je vhodné, aby sa realizovala údržba mimo celej vykurovacej sezóny.

- d) v lete prebieha aj väčšina revízií. Štandardne začínajú v máji a končia v auguste, čiže sa prelínajú medzi polrokmi. V tomto období ide hlavne o revízie elektro a tlak
- e) overovanie a z toho vyplývajúce opravy, či výmeny meračov takisto prebiehajú mimo vykurovacej sezóny, ale príprava začína skôr.

- f) medzi vyhodnotením súťaže, podpísaním zmluvy s potenciálnym novým prevádzkovateľom a samotným začiatkom prevádzkovania energetickej infraštruktúry je potrebné vykonať viacero nevyhnutných úkonov, hlavne však doriešenia povolenia na podnikanie a príprava vyššie uvedených úkonov.

Prílohy: č. 1 – Správa o stave projektu
 č. 2 – Materiál k UZN 284/25/06/24/P

4. Stanoviská stálych komisií

materiál: Návrh na zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 284/25/06/24/P (prenájom energetickej infraštruktúry slúžiacej na výrobu, rozvod a dodávku tepla v MČ Bratislava–Rača ako dôvod hodný osobitného zreteľa)

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia finančná a majetková	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 284/25/06/24/P v znení: „Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača schvaľuje 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 centrálnu 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: <u>Doba nájmu:</u> doba určitá do 31.12.2025 <u>Účel nájmu:</u> výroba, rozvod a dodávka tepla pre centrálnu 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. <u>Výška nájmu:</u> 80 000,- eur/rok <u>Iné podmienky:</u> 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 nadviažu 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) prenajímateľ 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) prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak: • nájomca je v omeškaní 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.“ tak, že sa slová „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2025“ nahrádzajú slovami „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2026“.	A	

Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 284/25/06/24/P v znení: „Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača schvaľuje 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: <u>Doba nájmu:</u> doba určitá do 31.12.2025 <u>Účel nájmu:</u> 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. <u>Výška nájmu:</u> 80 000,- eur/rok <u>Iné podmienky:</u> 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 nadviažu 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) prenajímateľ 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) prenajímateľ 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.“ tak, že sa slová „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2025“ nahrádzajú slovami „Doba nájmu: doba určitá do 31.12.2026“.	A	
--	---	----------	--