



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti
Bratislava-Rača dňa 23.06.2026

Návrh

na II. zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva 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 uznesenia MZ
MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ
MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Prílohy
 1. UZN 284/25/06/24/P
 2. UZN 407/23/09/25/P
 3. Vyjadrenie spoločnosti
APUEN AKADÉMIA s.r.o.

Zodpovedný:

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

Spracovateľ:

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

jún 2026

1.

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

schvaľuje

II. 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 v zmysle §9a a §9aa ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s čl. 9 bod 16 písm. a) Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava – Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Rača – nájom stavby slúžiacej poskytovateľom verejnoprospešných služieb

pre nájomcu: Račianska Teplárenská, a.s., so sídlom Hečkova 5, 831 06 Bratislava, IČO: 35 886 781;

- na dobu určitú do 31.12.2027

- celková ročná výška nájomného, ktorá predstavuje sumu 80 000,00 eur bude zvýšená o sumu zodpovedajúcu 100% indexu rastu spotrebiteľských cien, predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných 12 mesiacov uvedený v tabuľke „HICP Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“ , v časti „Percentage change – 12 month average“ riadok Slovakia ak prekročí 3%.

- v ostatnej časti zostáva uznesenie nezmenené.

2.

Uznesenie MR MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača po prerokovaní materiálu

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača schváliť návrh na II. zmenu uznesenia Miestneho zastupiteľstva 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 v zmysle §9a a §9aa ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s čl. 9 bod 16 písm. a) Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava – Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava – Rača – nájom stavby slúžiacej poskytovateľom verejnoprospešných služieb

pre nájomcu: Račianska Teplárenská, a.s., so sídlom Hečkova 5, 831 06 Bratislava, IČO: 35 886 781;

- na dobu určitú do 31.12.2027

- celková ročná výška nájomného, ktorá predstavuje sumu 80 000,00 eur bude zvýšená o sumu zodpovedajúcu 100% indexu rastu spotrebiteľských cien, predstavujúcim aktuálny index rastu spotrebiteľských cien za posledných 12 mesiacov uvedený v tabuľke „HICP Harmonised Indices of Consumer Prices) - All items“ , v časti „Percentage change – 12 month average“ riadok Slovakia ak prekročí 3%.

- v ostatnej časti zostáva uznesenie nezmenené.

3. Dôvodová správa

Tento návrh predkladáme z dôvodu riešenia zabezpečenia výroby, rozvodu a dodávky tepla v mestskej časti Bratislava–Rača v ďalšom období.

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 súlade s uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti UZN 407/23/09/25/P bola dodatkom č.1 bola predĺžená do 31.12.2026 (ďalej len „nájomná zmluva“).

Za účelom získania nového nájomcu a prevádzkovateľa energetickej infraštruktúry na obdobie 25 rokov prebehlo verejné obstarávanie formou rokovacieho konania so zverejnením. Ako kritérium hodnotenia ponúk verejný obstarávateľ určil celkovú cenu (celkové náklady) v EUR bez DPH všetkých odberateľov tepla na dodané teplo na vykurovanie a teplú vodu počas prvých 10 rokov dodávania tepla (na základe uzatvorenej zmluvy s MČ Rača) odberateľom pripojeným k tepelnotechnickým zariadeniam v MČ Rača, pri požiadavke na vykonanie rekonštrukcie a modernizácie, t.j. zabezpečenie investícií do sústavy tepelných zariadení ako aj rekonštrukcie stavebnej časti, v nevyhnutnom rozsahu – stavebné objekty samostatne stojacich kotolní a v rámci technológií aj - elektro časť, riadiaci a informačný systém a meranie a regulácia, všetkých dotknutých technologických zariadení.

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. V priebehu rokovacieho konania boli uskutočnené viackolové rokovania s uchádzačmi, v priebehu ktorých sa rokovalo tak o technických ako aj zmluvných podmienkach zmluvy o nájme a prevádzke energetickej infraštruktúry. Na základe týchto rokovaní bola zmluva priebežne upravovaná. V súlade s požiadavkou vlastníka energetickej infraštruktúry Hlavného mesta Bratislava bola 16.02.2026 vyžiadaná aktualizovaná ponuka, ktorá obsahovala požiadavku na zavedenie účinného centralizovaného zásobovania teplom na 4 najväčších okruhoch Kadnárova 3, Záhumenice, Hečkova – Experiment, Komisárky ako aj požiadavku na výmenu rozvodov v celkovej dĺžke 7 947 m. Aktualizované ponuky boli predložené 5.3.2026. Po predložení týchto ponúk sa opätovne uskutočnilo jedno kolo rokovaní so všetkými uchádzačmi, nakoľko bolo potrebné vysvetliť podrobnosti predloženej ponuky.

Následne bolo vypracované finálne znenie zmluvy a opis predmetu zákazky kde zostala len požiadavka na dosiahnutie účinného CZT na 4 najväčších okruhoch. Výmena rozvodov bola upravená na pôvodnú požiadavku výmeny v dĺžke 2350m. Termín na predloženie konečných ponúk bol stanovený na 21.5.2025 a bol na základe požiadavky uchádzačov predĺžený do 28.5.2026 15.00 hod. V termíne na podanie konečných ponúk nebola predložená ani jedna ponuka. Dôvody na nepredloženie ponuky uchádzači vysvetlili v listoch, ktoré boli obstarávateľovi doručené v rámci lehoty na predkladanie konečných ponúk. K jednotlivým dôvodom pripravila svoje vyjadrenie spoločnosť APUEN AKADÉMIA s.r.o., Zámocká 8, 811 01 Bratislava, ktorá bola procesným garantom verejného obstarávania. Vyjadrenie je prílohou k tomuto materiálu.

Stručne možno dôvody na nepredloženie konečných ponúk zo strany uchádzačov zhrnúť nasledovne:

- neprimerané prenesenie rizík na nájomcu – povinnosť zabezpečiť si práva k tzv. nevysporiadaným vzťahom z minulosti (napr. rozvod pre projekt Račany Bianco

pripojený na kotolňu v správe mestskej časti, ktorý je vo vlastníctve súčasného prevádzkovateľa)

- široké rozhodovacie a schvaľovacie právomoci Komisie pri zásadných prevádzkových, investičných a cenových otázkach
- cenové obmedzenia nad rámec regulácie ÚRSO
- režim investícií a zhodnotenia majetku, ktorý dostatočne nerieši ekonomické, účtovné a vlastnícke dôsledky investícií, modernizácie a zhodnotenia predmetu nájmu vrátane majetku obstaraného alebo zhodnoteného nájomcom.
- sankčný režim - rozsah dôvodov výpovede a odstúpenia v prospech prenajímateľa považuje za problematický,
- použitie zábezpeky, ktoré dostatočne negarantuje, že použitie zábezpeky bude viazané výlučne na riadne preukázané a splatné nároky prenajímateľa
- celkový rozsah investičných požiadaviek, nastavenie dĺžky a podmienok trvania zmluvného vzťahu, ako aj absencia primeranej rovnováhy medzi dlhodobou ekonomickou udržateľnosťou projektu, regulačnými podmienkami a stabilitou cien tepla pre konečných odberateľov.

K uvedeným dôvodom uvádzame, že cieľom návrhu nájomnej zmluvy a zmluvy o prevádzke sústavy tepelných zariadení na výrobu, rozvod a dodávku tepla na vymedzenom území mestskej časti Bratislava – Rača bolo nastaviť zmluvu tak, aby chránila verejný majetok, obyvateľov mestskej časti, stabilitu ceny tepla, kontinuitu dodávky a investičný účel zákazky. Tento cieľ si vyžadoval zmluvné mechanizmy, ktoré sú pre podnikateľské subjekty menej flexibilné ako bežný obchodný model, avšak sú nevyhnutné pre dlhodobú správu strategickej infraštruktúry vo verejnom záujme. Zmluva nastavila viaceré kontrolné mechanizmy, ktoré zabezpečovali kontrolu prenajímateľa tak nad svojím majetkom, investíciami ako aj nad cenou tepla. Zmluva navrhovala ustanovenie Komisie, v ktorej mal byť zástupca tak prenajímateľa, ako aj nájomcu ale aj vlastníka zariadení. Komisia mala zabezpečiť pružnosť v rozhodovaní práve pri uplatňovaní kontrolných mechanizmov. V návrhu zmluvy boli zohľadnené aj požiadavky vlastníka, ktoré sa týkali zhodnotenia majetku ako aj možnosti ukončenia zmluvy. Použitie zábezpeky bolo viazané na nezaplatenie záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi (napr. zmluvných pokút, náhrady škody...), pričom je na splatenie týchto záväzkov poskytnutá dodatočná lehota. Formulácia uchádzačov o riadne preukázaných nárokoch je vágna a umožňovala by licitovať o akomkoľvek nároku prenajímateľa a využitie zábezpeky by sa tak stalo takmer nemožným. Mestská časť neobstaráva iba čiastkovú službu, ale dlhodobého odborného partnera, ktorý má byť schopný zabezpečiť kontinuitu verejnej služby aj v zložitejšom právnom a technickom prostredí.

Návrh zmluvy predstavoval diametrálne odlišný spôsob prevádzkovania TTZ oproti zmluvnému vzťahu, ktorý tu bol doteraz a to nielen v mestskej časti ale aj na Slovensku. Porovnateľný spôsob verejnej súťaže v zmysle zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov o verejnom obstarávaní sa zatiaľ realizoval len v mestskej časti Bratislava – Rača a mestskej časti Bratislava – Ružinov.

Z dôvodu nepredloženia ani jednej ponuky, bola súťaž v zmysle §57 ods. 1 písm. b) zákona o verejnom obstarávaní zrušená.

Navrhujeme uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve, ktorým by sa Nájomná zmluva č. 430/2024 s nájomcom Račianska teplárenská, a.s., Hečkova 5, 831 06 Bratislava predĺžila do 31.12.2027. Nájomné sa zvýši v súlade s článkom VI bod 6.4 nájomnej zmluvy o predpokladaných 4,1% (potvrdený index v apríli 2026).

4. Prílohy

1. UZN 284/25/06/24/P
2. UZN 407/23/09/25/P
3. Vyjadrenie APUEN AKADÉMIA s.r.o., Zámocká 8, 811 01 Bratislava