

## Dôvodová správa

Mestská časť Bratislava-Ružinov (ďalej len „MČ“) vykonáva správu majetku hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „HMB“), ktorý tvorí sústava tepelnotechnických zariadení (zariadenia určené na výrobu a rozvod tepla a teplej úžitkovej vody, vrátane kotolní a OST, sekundárnych rozvodov a pod.) a súvisiace nebytové priestory.

Správu tohto majetku vykonáva MČ z titulu **Protokolu č. 11/92** o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov **zo dňa 31. 12. 1991**.

Správa tohto majetku bola v minulosti vykonávaná prostredníctvom Bytového podniku, m. č. Bratislava-Ružinov.

Protokolom o zrušení zverenia majetku vo vlastníctve HMB zo dňa **17. 09. 1999** si MČ tento majetok prevzala a Protokolom o zverení obecného majetku zo dňa 17. 09. 1999 ho zverila do správy spoločnosti Prvá Ružinovská spoločnosť, a.s., toho času so sídlom Mlynské nivy 61 v Bratislave (ďalej len „PRS, a.s.“).

K Protokolu o zverení obecného majetku bol prijatý **Dodatok č. 1 zo dňa 18. 07. 2001, ktorým bol tento majetok zverený PRS, a.s. na dobu určitú 20 rokov**.

Z dôvodu zmeny legislatívy došlo následne k uzatvoreniu **Zmluvy o komplexnom prenájme majetku medzi MČ a PRS, a.s.** a zrušeniu správy. Zmluva bola obojstranne podpísaná dňa **01. 01. 2003**.

Predmet nájmu bol definovaný ako nájom hnuteľného a nehnuteľného majetku v špecifikácii podľa príloh 1. až 3., pozostávajúci z technickej infraštruktúry. Doba nájmu bola zmluvnými stranami dohodnutá na 20 rokov. **K Zmluve postupne pribudlo celkovo 15 dodatkov**.

Vzhľadom ku skutočnosti, že doba nájmu v zmysle Zmluvy o komplexnom prenájme uplynula 01. 01. 2023, bolo potrebné vyriešiť otázku týkajúcu sa prenájmu majetku tvoreného sústavou tepelnotechnických zariadení (technická infraštruktúra – rozvody, kotolne, OST, stroje, prístroje a zariadenia) a súvisiacimi nebytovými priestormi, a to za účelom zabezpečenia plynulej prevádzky tepelného hospodárstva na území MČ, t. j. zabezpečenie výroby a dodávky tepla a teplej úžitkovej vody obyvateľom MČ.

**Zámerom a hlavným cieľom MČ bolo zabezpečiť efektívne, účelné, hospodárne a ekologické prevádzkovanie tepelného hospodárstva za najnižšiu možnú cenu tepla, snaha zaviazat' budúceho poskytovateľa týchto služieb k vykonaniu a realizácii efektívnej investície za účelom modernizácie a rekonštrukcie technologických zariadení, zabezpečeniu ich pravidelnej údržby a získanie primeranej odplaty za užívanie technickej infraštruktúry v zmysle zákona o majetku obcí.**

**Tepelné hospodárstvo je potrebné vnímať ako súbor majetku, a to tak nehnuteľností, tepelných zariadení a ako aj iného majetku, ktorý slúži k prevádzkovaniu výroby a dodávky tepla odborne spôsobilou právnickou osobou.**

MČ za účelom zabezpečenia efektívneho a účelného prevádzkovania tepelného hospodárstva oslovila pred koncom Zmluvy o komplexnom prenájme s PRS, a.s. v závere kalendárneho roka 2021 (december 2021) tri spoločnosti:

- spol. ENGIE Services a.s.;
- spol. Veolia Energia Slovensko, a.s.;
- spol. Bratislavská teplárenská a.s.,

t.j. spoločnosti, ktoré boli poskytovateľmi tohto druhu služieb na území HMB s požiadavkou na predloženie nezáväznej a indikatívnej ponuky s cieľom získať relevantný podklad na ďalší postup MČ.

O jednotlivých ponukách, ktoré vyššie menované skupiny spoločností doručili MČ, bolo Miestne zastupiteľstvo informované na zasadnutí konanom dňa 10. 05. 2022.

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov následne prijalo na svojom zasadnutí konanom dňa **28. 06. 2022 uznesenie č. 524/XXVIII/2022**, v zmysle ktorého:

- i) **vyjadrilo súhlas s ukončením Zmluvy o komplexnom prenájme majetku a poskytovaní služieb zo dňa 01. 01. 2003 v znení dodatkov č. 1 až 15 uzatvorenej medzi MČ ako prenajímateľom a spol. PRS, a.s. ako nájomcom, a to uplynutím dohodnutej doby** a súčasne poverilo starostu MČ písomne oznámiť spol. PRS, a.s., že MČ nemá záujem na ďalšom trvaní tejto Zmluvy;
- ii) **schválilo v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení účinnom v čase prijatia uznesenia, ako prípad hodný osobitného zreteľa, nájom tepelno-technických zariadení, strojov, prístrojov (technická infraštruktúra) a iných zariadení, ktoré tvorili prílohu č. 1 a prílohu č. 2 uznesenia, pre spoločnosť: MH Teplárenský holding, a.s., so sídlom: Turbínová 3, 831 04 Bratislava, IČO:36 211 541.**

Nájomné zmluvy k tepelnému hospodárstvu so spoločnosťou MH Teplárenský holding, a.s. boli uzatvorené z dôvodu hodného osobitného zreteľa na dobu určitú a so súhlasom Miestneho zastupiteľstva MČ boli predlžované, s cieľom ich ukončenia ku dňu **prevzatia tepelného hospodárstva úspešným uchádzačom v plánovanom verejnom obstarávaní.**

Pri realizácii samotného verejného obstarávania MČ konzistentne zotrvávala na podstatných cieľoch, a to:

- 1. zabezpečiť najlepšie podmienky a ceny tepla** pre ružinovské domácnosti a ostatných ružinovských odberateľov;
- 2. zabezpečiť najefektívnejšie podmienky** z hľadiska zabezpečenia pravidelných a prehľadných investícií do majetku obce;
- 3. výrazne zvýšiť príjem mestskej časti z nájmu TTZ** pri zachovaní možnosti ukončenia zmluvného vzťahu, v prípade ak zmluvný partner prestane byť cenovo (benchmark) výhodným dodávateľom tepla pre konečných odberateľov.

**Jedným zo základných podkladov pre prípravu a realizáciu verejného obstarávania pre výber poskytovateľa služieb tepelného hospodárstva pre MČ bola technicko-ekonomická analýza, ktorej cieľom bolo:**

- popísať rozsah a existujúci stav TTZ;

- navrhnuť rozsah potrebných investícií do TTZ s ohľadom na technickú a finančnú efektivitu;
- zadefinovanie ekonomických ukazovateľov budúceho možného kontraktu (odhadovaná výška investície a očakávaný ročný predaj tepla vyjadrený v technických jednotkách aj tržbách).

Technicko-ekonomická analýza bola zverejnená spolu s koncesnou dokumentáciou v rámci verejného obstarávania ([Dokument - UVSR Portál](#)).

Verejné obstarávanie s názvom predmetu zákazky: „**Koncesia na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva pre mestskú časť Bratislava-Ružinov**“, druh zákazky: „Koncesia na služby podľa ustanovenia § 4 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní,“ postup: „nadlimitná koncesia realizovaná v zmysle ustanovenia § 102 ods. 1 písm. a) v spojení s § 66 a nasl. zákona o verejnom obstarávaní,“ **bolo vyhlásené** zverejnením oznámenia o vyhlásení koncesie dňa **11. 11. 2025** v Úradnom vestníku Európskej únie pod číslom zverejnenia 745899-2025 a vo Vestníku verejného obstarávania č. 228/2025 dňa 12. 11. 2025 pod značkou 17993 – KOS. **Lehota na predkladanie ponúk uplynula dňa 02. 03. 2026 o 10:00 hod.** (Pre bližšie informácie o verejnom obstarávaní viď aj [Zákazka - UVSR Portál](#)).

Úspešným uchádzačom vo verejnom obstarávaní na predmet zákazky „**Koncesia na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva pre mestskú časť Bratislava-Ružinov**“ sa stala spoločnosť (viď aj Informáciu o výsledku vyhodnotenia ponúk [Dokument - UVSR Portál](#)): **MH Teplárenský holding, a.s.**, Turbínová 3, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04, IČO: 36 211 541, ktorej ponuka sa po vyhodnotení ponúk podľa kritérií na vyhodnotenie ponúk a vyhodnotení splnenia podmienok účasti umiestnila na prvom mieste.

Predložená Koncesná zmluva na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva pre MČ predstavuje zmluvné premietnutie podmienok a výsledku riadne uskutočneného verejného obstarávania. Zmluva bola pripravená ako koncesná zmluva podľa § 4 ods. 2 zákona o verejnom obstarávaní a súčasne zohľadňuje režim nakladania s majetkom obce a majetkom zvereným do správy MČ. Predmetom zmluvy je odovzdanie koncesného majetku do užívania koncesionárovi na účely jeho dlhodobého prevádzkovania, údržby, opráv, modernizácie a realizácie povinných investícií, a to na vlastné náklady, vlastné riziko a vo vlastnom mene koncesionára.

Zmluva je nastavená **na dobu 25 rokov**, pričom koncesionár je oprávnený užívať koncesný majetok a brať z neho úžitky, najmä vo forme platieb od odberateľov tepla, a zároveň je povinný počas celej doby zmluvy zabezpečovať riadne poskytovanie služieb tepelného hospodárstva, vrátane kontinuálnej dodávky tepla, údržby, opráv, havarijnej služby, plnenia regulačných povinností a realizácie povinných investícií. Zmluva výslovne vychádza z toho, že **koncesionár nesie prevádzkové riziko a nemá voči MČ nárok na osobitnú odmenu za prevádzkovanie tepelného hospodárstva**; jeho protiplnením je právo užívať koncesný majetok a poberať výnosy z poskytovaných služieb.

Výslovné prepojenie medzi zmluvou a výsledkom verejného obstarávania je v návrhu zmluvy zabezpečené tým, že zmluva odkazuje na koncesnú dokumentáciu ako svoju prílohu a zároveň na ponuku úspešného uchádzača ako záväznú súčasť zmluvného rámca. Zmluva tak nepredstavuje nový, samostatne dohodnutý obchodný model po skončení súťaže, ale nadväzuje na podmienky zverejnené vo verejnom obstarávaní a na konkrétnu ponuku úspešného uchádzača. Tomu zodpovedá aj úprava povinných investícií, doby ich realizácie,

ceny tepla a koncesného poplatku, ktoré sú viazané na ponuku a návrh na plnenie kritérií predložené v súťaži.

V lehote na predkladanie ponúk boli predložené tri ponuky a po vyhodnotení podľa vopred určených kritérií sa na prvom mieste umiestnila spoločnosť MH Teplárenský holding, a.s. s celkovým počtom 95,26 bodu.

**Rozhodujúcim kritériom bola cena tepla s váhou 85 %, pričom úspešný uchádzač ponúkol:**

- **cenu tepla 148,5371 EUR bez DPH,**
- **výšku povinných investícií 21 046 549 EUR bez DPH,**
- **výšku koncesného poplatku za tepelno-technologické zariadenia 350 000 EUR bez DPH ročne a**
- **dobu realizácie povinných investícií 105 mesiacov.**

Predložená zmluva zodpovedá tomuto výsledku vo svojich ekonomických parametroch. Koncesionár sa v nej zaväzuje platiť MČ koncesný poplatok za užívanie TTZ vo výške 350 000 EUR bez DPH ročne, pričom tento poplatok sa skladá z fixnej a variabilnej zložky; fixná zložka podlieha každoročnej indexácii podľa inflácie. Zároveň je dohodnutý aj koncesný poplatok za užívanie nebytových priestorov vo výške 16,44 EUR/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, pri celkovej výmere 1 468,35 m<sup>2</sup>, ktorý rovnako podlieha každoročnej indexácii. Tým sa zabezpečuje stabilný a transparentný príjem MČ z užívania zvereného majetku.

Z pohľadu ochrany MČ a konečných odberateľov je dôležité, že zmluva obsahuje viacero kontrolných a poistných mechanizmov. Koncesionár je povinný prevádzkovať tepelné hospodárstvo nepretržite, vo vlastnom mene, s odbornou starostlivosťou, v súlade so zákonom, technickými normami, regulačnými rozhodnutiami a štandardmi kvality. Je povinný zabezpečiť potrebné oprávnenia, odborný personál, nepretržitý dispečing a 24/7 havarijnú službu, riadnu údržbu a opravy, ako aj plynulý prechod odberateľov a kontinuitu dodávky tepla. Zmluva zároveň pracuje s režimom notifikačných povinností, kontroly plnenia, poistenia, zodpovednosti za škodu, zmluvných pokút, pravidiel predčasného ukončenia a s úpravou odovzdania majetku po skončení zmluvy.

Osobitne významný je aj cenový ochranný mechanizmus. Zmluva viaže cenu tepla na cenu ponúknutú úspešným uchádzačom vo verejnom obstarávaní a súčasne ju prepája s regulačným režimom Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Zo zmluvy zároveň vyplýva, že cena tepla má zostať pod zmluvne definovanou hornou hranicou a jej kontrola je naviazaná aj na porovnanie s priemernou cenou tepla iných relevantných dodávateľov v porovnateľných mestských častiach. Tým sa posilňuje nielen súlad s ponukou úspešného uchádzača, ale aj dlhodobá kontrola cenovej primeranosti vo vzťahu ku konečným odberateľom.

Ďalším dôležitým ochranným prvkom je investičný režim. Povinné investície sú viazané na koncesnú dokumentáciu a ponuku úspešného uchádzača a stávajú sa súčasťou koncesného majetku. Zmluva zároveň rozlišuje medzi povinnými investíciami, opravami, údržbou a ďalšími investíciami; ďalšie investície môže koncesionár realizovať iba v záujme zachovania a zlepšenia služieb a len na základe predchádzajúceho súhlasu verejného obstarávateľa po schválení miestnym zastupiteľstvom. Tým je zachovaná kontrola MČ nad ďalším rozvojom majetku aj nad prípadnými dodatočnými zásahmi do zmluvného rámca.

Za podstatný prínos navrhovanej zmluvy možno považovať to, že MČ získava dlhodobý zmluvný rámec pre stabilné a odborne zabezpečené prevádzkovanie tepelného hospodárstva, investičnú modernizáciu zariadení, zmluvne uchopený mechanizmus kontroly ceny tepla a súčasne aj predvídateľný príjem z užívania majetku. Súčasne ide o riešenie, ktoré vychádza z otvorenej hospodárskej súťaže, v ktorej boli ponuky porovnávané podľa vopred zverejnených kritérií a v ktorej úspešný uchádzač dosiahol najvyšší počet bodov. Schválenie koncesnej zmluvy je preto logickým a potrebným ďalším krokom po ukončení verejného obstarávania, ktorým sa výsledok súťaže premietne do zmluvného vzťahu a zabezpečí sa dlhodobé poskytovanie služieb tepelného hospodárstva v prospech MČ a jej odberateľov.

V nadväznosti na vyššie uvedené navrhujeme, aby zastupiteľstvo schválilo Koncesnú zmluvu na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva pre mestskú časť Bratislava-Ružinov so spoločnosťou MH Teplárenský holding, a.s., Turbínová 3, Bratislava - mestská časť Nové Mesto 831 04, IČO: 36 211 541, ktorá je úspešným uchádzačom uskutočneného verejného obstarávania.