

m e s t s k á č a s ť B r a t i s l a v a – D ú b r a v k a

Materiál na 14. zasadnutie
miestneho zastupiteľstva
dňa 22.06.2021

Návrh

na predĺženie nájomnej zmluvy č. 121/1994 s Veolia Energia Slovensko, a.s..

Predkladateľ:

Ing. Rastislav Bagar
prednosta
miestneho úradu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť

Zodpovedný:

JUDr. Jarmila Machajdíkova
oddelenie majetkoprávne a legislatívne

Spracovateľ:

Pavol Pecen
oddelenie majetkoprávne a legislatívne

jún 2021

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka

A. schvaľuje

predĺženie doby nájmu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č. 121/1994 zo dňa 05.12.2017 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „Zmluva“), a to **do 31.12.2040** nájomcovi Veolia Energia Slovensko, a. s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO: 35 702 257, predmetom ktorej je nájom 10 plynových kotolní a nájom tepelných rozvodov, ako prípad hodný osobitného zreteľa za podmienok, že:

1. nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi odo dňa 01.01.2022 nájomné vo výške **120 000,00 EUR/rok**,
2. dodatok k nájomnej zmluve bude nájomcom podpísaný do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve nebude v tejto lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť

B. schvaľuje

predĺženie doby nájmu vyplývajúcej zo Zmluvy o nájme č. 121/1994 zo dňa 05.12.2017 v znení neskorších dodatkov (ďalej len „Zmluva“), a to **do 31.12.2040** nájomcovi Veolia Energia Slovensko, a. s., Einsteinova 21, 851 01 Bratislava, IČO: 35 702 257, predmetom ktorej je nájom 10 plynových kotolní a nájom tepelných rozvodov, ako prípad hodný osobitného zreteľa za podmienok:

1. zachovania pôvodného nájomného 99 582,00 EUR/rok s tým, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi do konca roka 2021 jednorazovo sumu vo výške 226 000,00 EUR,
2. dodatok k nájomnej zmluve bude nájomcom podpísaný do 90 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V prípade, ak dodatok k nájomnej zmluve nebude v tejto lehote podpísaný, toto uznesenie stratí platnosť.

Dôvodová správa

Skutkový stav:

Mestská časť Bratislava-Dúbravka uzatvorila so spoločnosťou Veolia Energia Slovensko, a. s. ako žiadateľom zmluvu o nájme č. 121/1994 zo dňa 05.12.2017 v znení neskorších dodatkov, predmetom ktorej je nájom 10 plynových kotolní o celkovom inštalovanom výkone 48,64 MW a nájom tepelných rozvodov za účelom výroby a rozvodu tepla nájomcom pre mestskú časť Bratislava-Dúbravka (ďalej len „Zmluva“). Zmluva je uzatvorená na dobu určitú do roku 2028.

Žiadateľ zabezpečuje pre mestskú časť Bratislava-Dúbravka výrobu tepelnej energie v tepelno-energetických zdrojoch v súlade s legislatívou platnou pre tepelnú energetiku, rozvod tepelnej energie pre ústredné vykurovanie a ústrednú dodávku teplej úžitkovej vody v tepelno-energetických zariadeniach podľa objednávok a potrieb odberateľov v množstve a kvalite

podľa platných právnych predpisov, rozvod studenej vody v zariadeniach, výkon údržbárskych a opravárenských činností, modernizáciu a rekonštrukcie a kontrolnú a revíziu činnosť.

Nájomné zo Zmluvy predstavuje sumu 99 582,00 EUR/rok (slovom: deväťdesiatdeväťtisíc päťstoosemdesiatdva EUR). Žiadateľ uhrádza nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach vždy k poslednému dňu príslušného štvrtroka v bežnom roku. Mestská časť voči žiadateľovi neeviduje žiadne nedoplatky.

Žiadateľ kontaktoval mestskú časť Bratislava-Dúbravka so žiadosťou o možnosť predĺženia doby nájmu zo Zmluvy **do 31.12.2040**. Dôvodom žiadosti sú nasledovné skutočnosti:

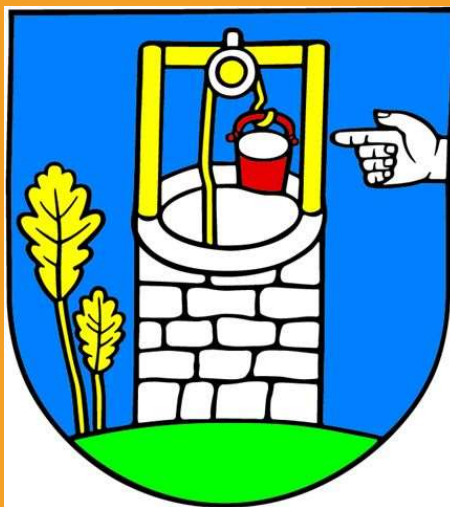
Spoločnosť Veolia Energia Slovensko a.s. ako dlhodobý partner a prevádzkovateľ tepelného hospodárstva MČ Dúbravka momentálne pripravuje projekt prechodu svojich systémov centrálného zásobovania teplom (CZT) na tzv. „účinné systémy zásobovania teplom“. Definícia účinného CZT vyplýva zo smernice Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2018/2002 a bola transponovaná do slovenskej legislatívy zákonom o energetickej efektívnosti a zákonom o tepelnej energetike, ktoré definíciu prebrali. Účinným systémom CZT je podľa súčasnej definície sústava, ktorou sa dodáva aspoň 50 % tepla vyrobeného z obnoviteľných zdrojov energie alebo 50 % tepla z priemyselných procesov, 75 % tepla vyrobeného kombinovanou výrobou alebo 50 % tepla vyrobeného ich kombináciou. Prechodom na účinné CZT do roku 2025 sa v prvom rade zabezpečí zefektívnenie výroby a dodávky tepla, tak aby vyhovovala rastúcim environmentálnym požiadavkám zo strany EÚ. Zároveň obmedzí prípadné odpájanie sa odberateľov od systémov CZT, ktoré má negatívny dopad na cenu tepla pre naďalej pripojených odberateľov. Výrazné odpájanie odberateľov môže viesť k eventuálnemu rozpadu CZT a tým k znehodnoteniu technológií a majetku mestskej časti.

Za týmto účelom spoločnosť Veolia Energia Slovensko pripravuje plány prechodu do roku 2025 na účinné CZT vo všetkých prevádzkach vrátane tej v Dúbravke. Momentálne sú v Dúbravke posudzované viaceré alternatívy prechodu na účinné CZT pričom sa uvažuje s nasadením obnoviteľných zdrojov energie (OZE) v kombinácii s kombinovanou výrobou elektriny a tepla (KVET) na existujúcich kotolniciach, prípadne s pripojením kotolní na existujúci zdroj tepla spĺňajúci podmienku účinného CZT a ich transformácie na odovzdávacie stanice tepla. Zároveň v záujme udržateľnosti a spoľahlivosti dodávok tepla je potrebné uvažovať aj s ďalšími investíciami do existujúcich zariadení. Odhadovaná výška týchto potrebných investícií v nasledujúcom období 20 rokov sa pohybuje v rozmedzí 4-10 miliónov EUR. Na realizáciu týchto investícií budú k dispozícii do budúca aj prostriedky z fondov EÚ prípadne iné dotačné schémy o ktoré sa chce Veolia Energia Slovensko v rámci svojich prevádzok uchádzať s cieľom minimalizácie dopadu realizovaných investícií do cien tepla. Nakoľko žiadateľom pripravovaný projekt prechodu na účinné CZT svojou dĺžkou a rozsahom presahuje rámec existujúcej zmluvy o nájme platnej do 31.12.2028, z pohľadu zabezpečenia návratnosti týchto významných investícií, žiadateľ predložil návrh na predĺženie zmluvného vzťahu do 31.12.2040.

Prínosmi žiadateľom navrhovaného riešenia sú najmä:

- Významná obnova a zhodnotenie existujúceho systému centrálného zásobovania teplom (CZT) v majetku mestskej časti a jeho transformácia na účinné CZT
- Investície realizované bez nároku na mestský rozpočet
- Na základe existujúcej nájomnej zmluvy budú investičné plány modernizácie a rekonštrukcie aj naďalej konzultované s mestskou časťou

- Stabilizácia ceny tepla napriek výške realizovaných investícií
- Navýšenie nájomného plateného pre MČ Dúbravka, ktoré je voľne k dispozícii pre MČ v dvoch alternatívach:
 - výška nájomného bude zvýšená na sumu 120 000,00 EUR/ročne.
 - výška nájomného vyplývajúca zo Zmluvy zostane nezmenená, t. z. 99 582,00 EUR/ročne s tým, že v roku 2021 uhradí žiadateľ mestskej časti jednorazovú sumu vo výške 226 000,00 EUR.



Dúbravka

Návrh na predĺženie nájomnej zmluvy

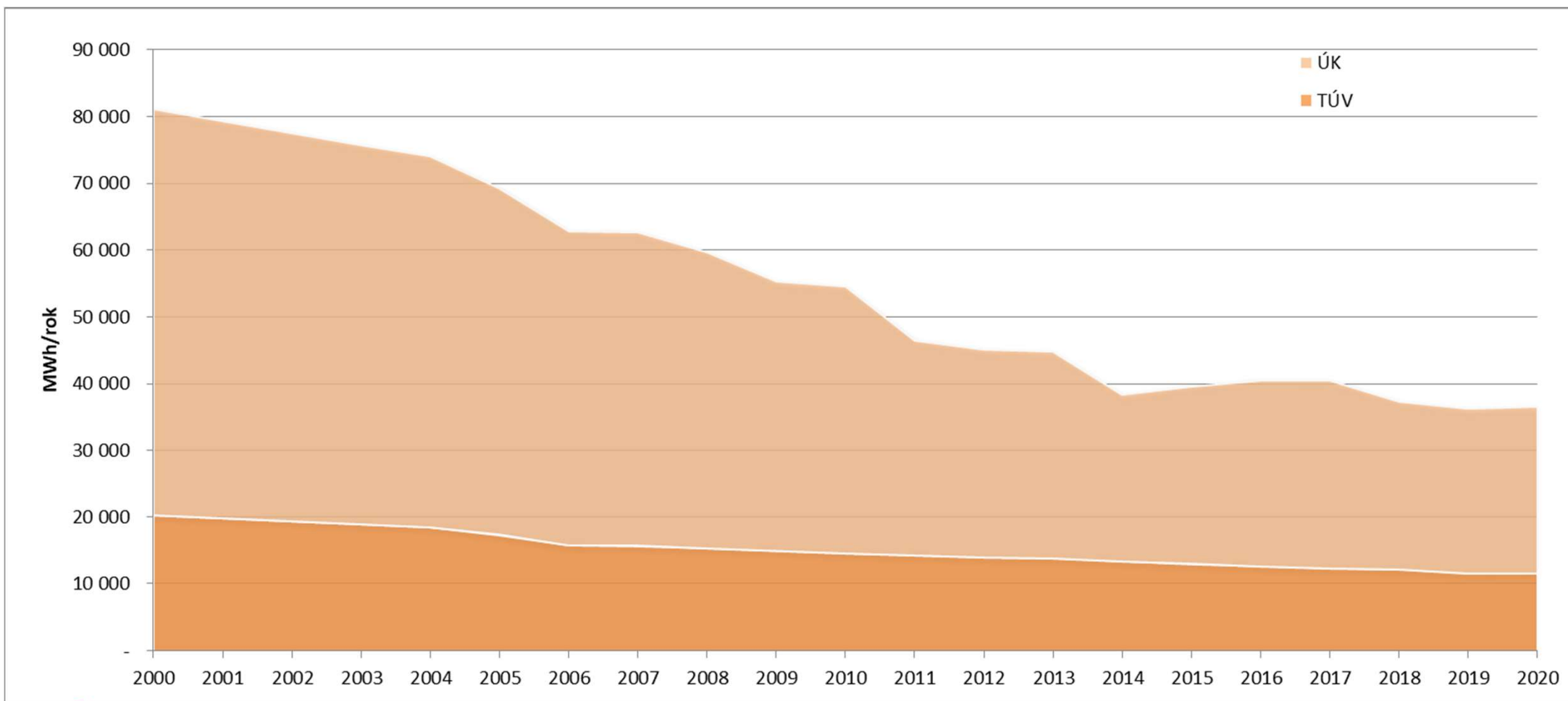
21.6.2021

Súčasný stav

- Výstavba Dúbravky spolu so sústavou CZT prebiehala v rokoch **1974-80**
- Veolia Energia Slovensko prevádzkuje **od roku 2000** pre MČ Dúbravka tepelné hospodárstvo na základe Zmluvy, ktorá je platná **do 31.12. 2028**
- Prevádzkovaných **10 centrálnych kotolní** a **6 300 metrov** primárnych a sekundárnych **rozvodov** sú v perfektnom prevádzkovom stave
- **Cena tepla** v roku 2021 na úrovni **79 €/MWh** je pod priemerom cien v BA
- **Nájomné** vo výške **~98 k€/r** voľne k dispozícii MČ
- Celkový **počet klientov** (správcovských organizácií) **97**
- Dodávky tepla sú realizované pre **4 899 bytov**, v **101 objektoch** z čoho je už cca. **99% zateplených.**

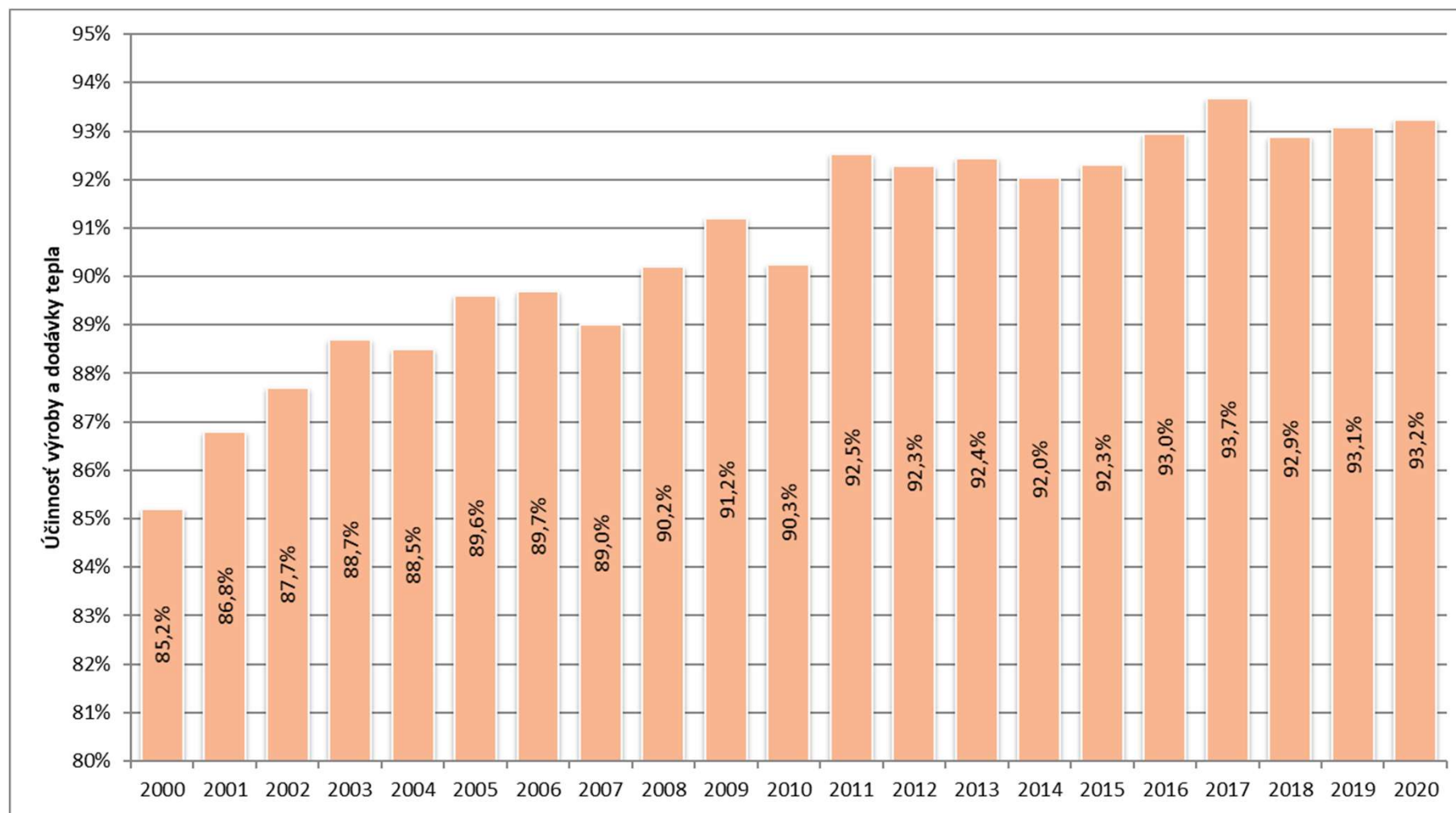
Vývoj dodávky tepla

Dodávka tepla v roku 2020 predstavovala **36 572 MWh** čo je cca **45%** z dodávok v roku 2000



Účinnosť výroby a dodávky tepla

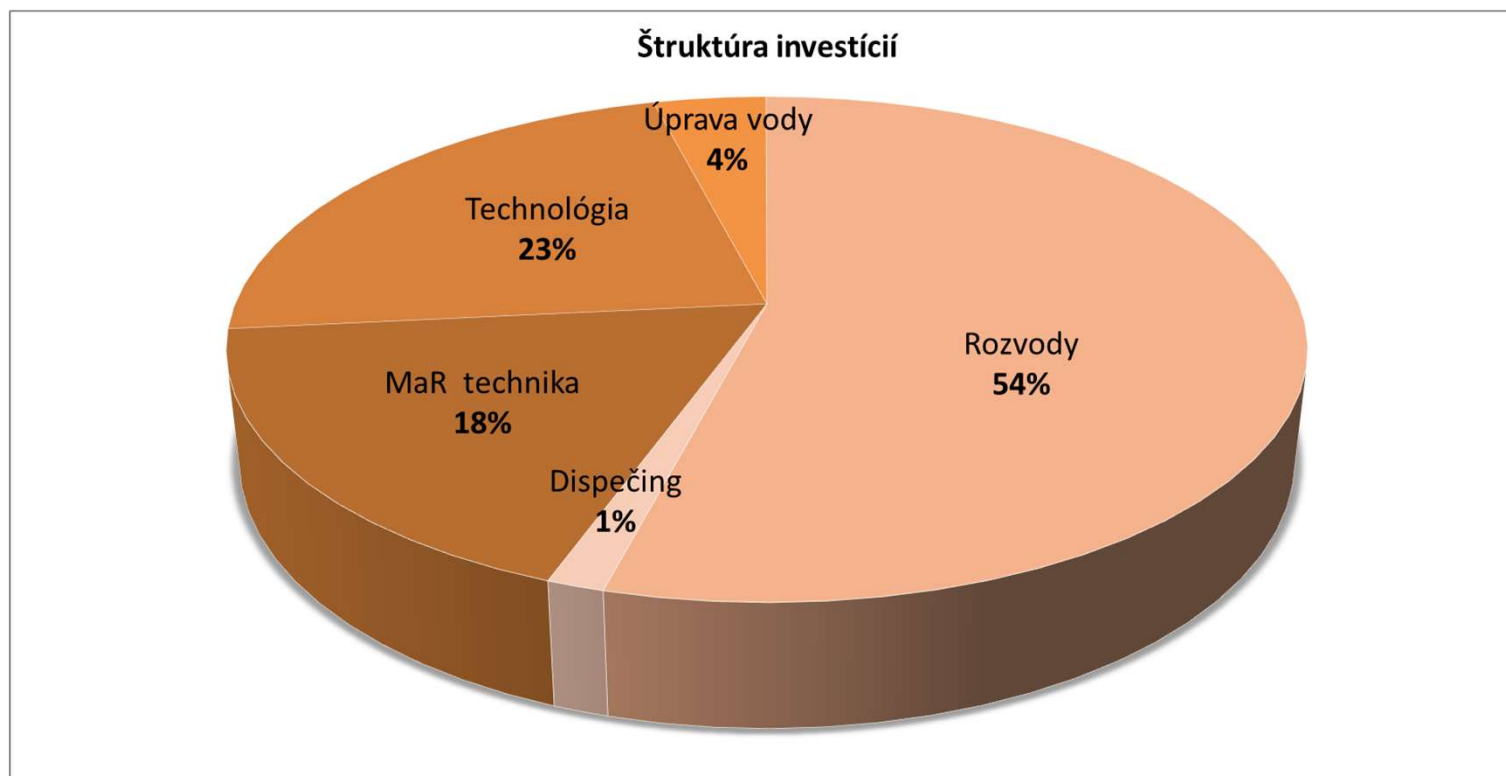
Zlepšenie účinnosti o 8% bodov (9,4%) predstavuje úsporu 1 500 tCO₂/rok čo zodpovedá ročnej produkcii z cca 334 áut



Realizované investície

Za obdobie posledných **20 rokov** preinvestovala Veolia v Dúbravke viac ako **7,5 milióna EUR**

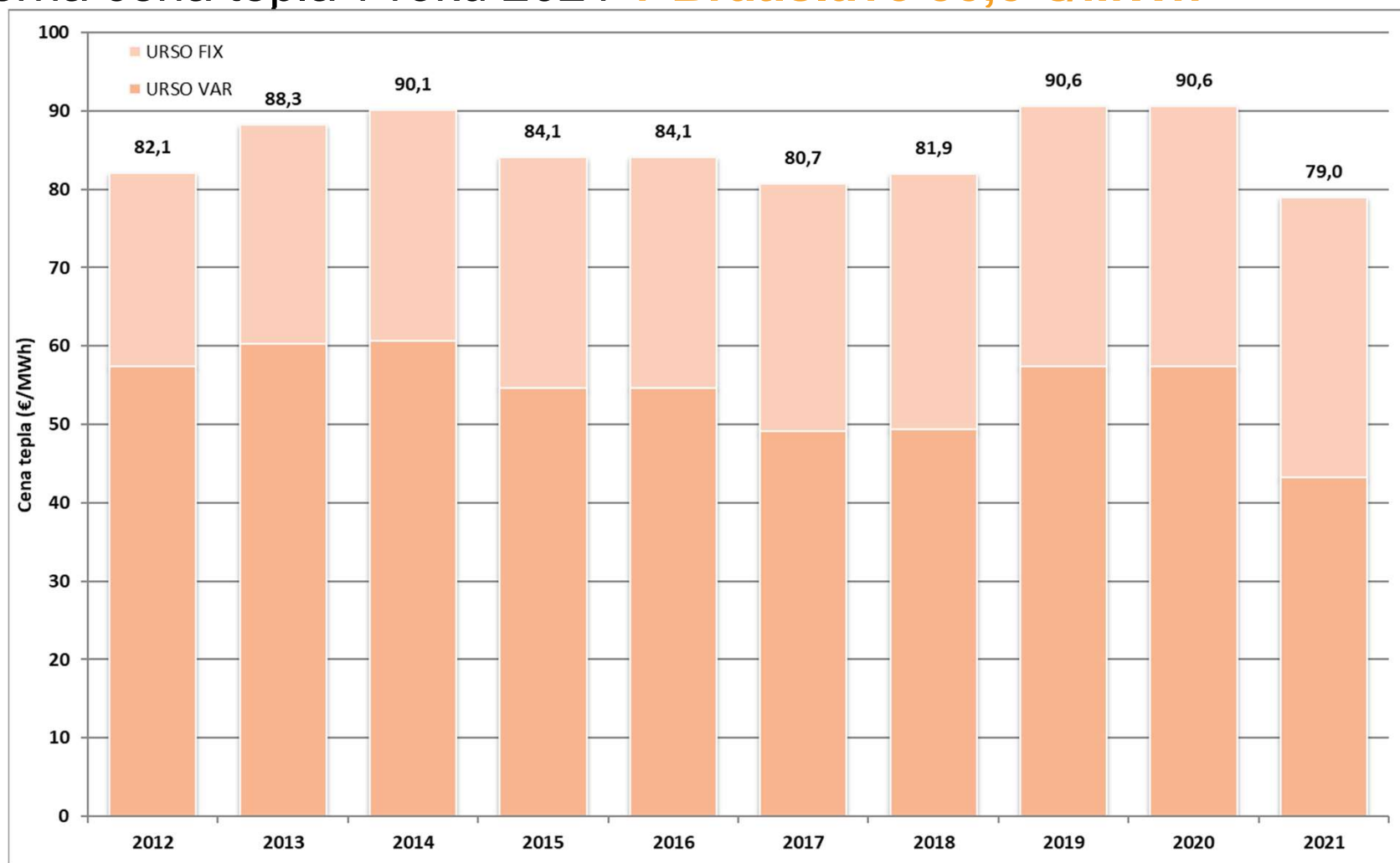
Zároveň **ročné** náklady na opravy a údržbu predstavujú cca **320 tis. EUR**



Vývoj ceny tepla

V roku **2021** jednotková **cena tepla klesla** pod úroveň roku **2012**

Priemerná cena tepla v roku 2021 **v Bratislave 85,5 €/MWh**



Nevyhnutnosť budúcich investícií

- Aby bola zabezpečená spoľahlivosť dodávky tepla bude potrebné zabezpečiť do budúca investície **minimálne** v rozsahu cca. **4 M€** (rozvody, kotle, horáky, riadiaci systém, ...)
- V rámci požiadaviek najnovšej legislatívy, bude v súvislosti s prechodom na **účinné CZT** do roku 2025 nevyhnutné realizovať investície v odhadovanej výške **7-10 M€**
- Aktuálne sú posudzované **viaceré alternatívy** prechodu na účinné CZT:
 - Inštalácia OZE (tepelné čerpadlá, solárne kolektory,...) v kombinácii s VÚKVET (vysoko účinná kombinovaná výroba elektriny a tepla) v rámci existujúcich kotolní
 - Napojenie kotolní na existujúci zdroj tepla spĺňajúci podmienku účinného CZT.

Varianty

- Návrh Veolia spočíva v dvoch rovnocenných variantoch:
 - 1. Zvýšenie nájomu o 22 000 € od roka 2022 do konca predĺženej zmluvy, bez predplatenia nájomného. Od roka 2022 by tak bolo nájomné vo výške **120 000 Eur** ročne.*
 - 2. Pokračovanie pôvodného riadneho nájomu 98 000 € do konca predĺženej zmluvy a zároveň v roku 2021 vopred vyplatené zvýšenie nájomu vo výške **226 000 Eur**.*
- Obe varianty predpokladajú predĺženie súčasnej zmluvy do konca roku 2040 (o 12 rokov oproti súčasnej zmluve) v roku 2021.