

## Dôvodová správa

### **K bodu: Zmluva o koncesii na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva pre Agentúru sociálnych služieb, ul. 9. mája 74, Banská Bystrica**

---

- I. Materiál sa predkladá na základe uznesenia MsZ č. 1109/2018 z 26.6.2018, ktorým mestské zastupiteľstvo vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž s názvom "Koncesia na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva (dodávka tepla a TÚV) pre Agentúru sociálnych služieb, ul. 9. mája, Banská Bystrica" (ďalej len ASS) v súlade s § 281 až 288 Obchodného zákonníka a schválilo Podmienky obchodnej verejnej súťaže (ďalej aj ako len "OVS") s názvom "Koncesia na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva (dodávka tepla a TÚV) pre ASS. Ul. 9 mája 74, Banská Bystrica" (ďalej aj ako len "Podmienky").

Na základe výzvy vyhlasovateľa bol v stanovenom termíne predložený jeden návrh. Pri hodnotení predloženého návrhu komisia skonštatovala, že uchádzač splnil podmienky OVS a odporučila **vyhlasovateľovi s víťazným uchádzačom - obchodnou spoločnosťou STEFE Banská Bystrica, a.s. , so sídlom Zvolenská cesta, 974 05 Banská Bystrica, IČO: 36 024 473 uzatvoriť Zmluvu o koncesii na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva (dodávka tepla a TÚV) pre ASS, ul. 9. mája 74, Banská Bystrica.**

- II. Zmluva o koncesii na poskytovanie služieb tepelného hospodárstva (dodávka tepla a teplej úžitkovej vody) vychádza z ustanovení § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 118 zákona č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v spojení s ust. § 9c zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

V zmysle ustanovenia § 9 ods. 2 písm. g) zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení mestské zastupiteľstvo schvaľuje koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.**

Právny rámec pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže (OVS) a uzatvorenia zmluvy o koncesii:

- § 281 až 288 . 2 Obchodného zákonníka
- § 118 zák.č. 343/2015 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov
- § 9c zák.č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

### **III. Analýza výhodnosti zadávania koncesie na predmet koncesie poskytovanie služieb tepelného hospodárstva (dodávka tepla a TÚV) pre Agentúru sociálnych služieb.**

Táto analýza obsahuje informácie a údaje, ktoré zdôvodňujú, že vyhlásenie koncesie je výhodnejšie, ako iné formy riešenia predmetu zákazky.

**A. *Výmena otvorových konštrukcií, hydraulické vyregulovanie a termostatická vykurovacieho systému (HVaT), vrátane výmeny ležatých a stúpačkových rozvodov v objekte Agentúry sociálnych služieb (ASS).***

**Existujúci stav**

Otvorové konštrukcie:

Pôvodné okná a dvere na objekte ASS sú v nevyhovujúcom stave. Nespĺňajú súčasné požiadavky normy, ktoré sú kladené na otvorové konštrukcie. Vzhľadom na stav otvorových konštrukcií je možné konštatovať, že cez tieto konštrukcie dochádza na hodnotenej budove k značným tepelným stratám.

Vykurovací systém:

Vykurovací systém v objekte ASS je v pôvodnom stave, ako aj ležaté a stúpačkové rozvody, ktoré sú po dobe životnosti. Vykurovací systém nie je hydraulicky vyregulovaný, na vykurovacích telesách sú nainštalované pôvodné armatúry, ktoré sú však v prevažnej miere nefunkčné.

**Navrhovaný stav**

Otvorové konštrukcie:

Vymeniť všetky pôvodné otvorové konštrukcie (okná a dvere) za plastové s izolačným trojsklom. Realizáciou dôjde k významnej obnove objektu ASS a úspore nákladov na dodávku tepla (Príloha výkaz – výmer okná).

Vykurovací systém:

Pre využitie potenciálu a výhod predošlého opatrenia (výmena okien), je potrebné celý vykurovací systém hydraulicky vyregulovať a na vykurovacie telesá osadiť termostatické ventily s termoregulačnými hlavicami. Súčasťou tohto opatrenia bude aj výmena ležatých a stúpačkových rozvodov, a tiež inštalácia spiatočkových armatúr na vykurovacích telesách (Príloha výkaz – výmer HVaT).

Zrealizovaním oboch uvedených opatrení v objekte ASS sa zníži spotreba energie na vykurovanie minimálne o 25%, v závislosti od spôsobu využívania, prevádzkovania budovy a klimatických podmienok (Príloha – Energetický posudok budovy / ENERGY SYSTEM GROUP s.r.o.).

**B. *Vybudovanie novej plynovej kotolne***

**Existujúci stav**

V súčasnosti je svojím tepelným výkonom plynová kotolňa (PK) zaradená do III. kategórie podľa STN 07 0703 so súčtom menovitých výkonov kotlov 480,0 kW. Kotolňa je umiestnená v samostatnej miestnosti na prízemí jednopodlažnej technickej budovy v areáli ASS. Vedľa kotolne sú miestnosti strojovne ÚK a TÚV, obsluhy a regulačnej stanice plynu. Existujúca stavebná elektroinštalácia je v zlom technickom stave.

V kotolni sú inštalované dve dvojkotlové zariadenia (2 x 110kW a 2 x 130 kW) Buderus so stupňovým výkonovým spôsobom prevádzky z roku 2008. Konštrukcia kotlových blokov je

z kotlových článkov umiestnených po stranách. Články sú z hliníkovej zliatiny, pričom vplyvom prevádzky a nedostatočnej úpravy doplnovanej tvrdej vody (zariadenie na úpravu vody je dlhodobo mimo prevádzky) sa začali vytvárať mikrotrhliny.

Z tohto dôvodu sú teraz v prevádzke už iba 2 kotly z celkového počtu 4 kotlov a aj tie po niekoľkých výmenách článkov. Automatická kotlová regulácia je nefunkčná, kotle sa ovládajú v ručnom režime. Spoľahlivosť výroby tepla klesá a zároveň stúpa počet porúch a výpadkov, ktoré je potrebné urgentne riešiť pre zabezpečenie dodávky tepla do vykurovaných objektov (napr. výpadok dodávky tepla cca 2 týždne v roku 2018 vplyvom zlého technického stavu PK).

Vzhľadom na súčasný technický stav plynových kotlov je odhadovaná prevádzková ročná tepelná účinnosť kotlov cca 86 %. V dlhodobom horizonte však možno očakávať ďalšie znižovanie účinnosti, ale najmä zvýšenú poruchovosť zariadení, čo môže mať za následok zníženú spoľahlivosť dodávky tepla.

Aktuálny stav kotolne spôsobuje svojou nízkou hospodárnosťou a účinnosťou zvýšenú spotrebu paliva a zvýšené náklady na palivo – zemný plyn, potrebu obsluhy vzhľadom na absenciu riadiaceho systému a zvýšené náklady na opravy.

### **Navrhovaný stav**

Celá pôvodná technológia PK bude demontovaná v celom rozsahu tak ako aj pôvodná technológia prípravy TÚV. Do PK budú umiestnené kondenzačné plynové kotle s celkovým menovitým tepelným výkonom cca 244 kW pri teplotnom spáde 80/60°C s novou technológiou prípravy teplonosného média ako aj prípravy TÚV. Výmenou dôjde k efektívnejšiemu využitiu paliva na ohrev vykurovacej vody a prípravu TÚV (Príloha – Technický posudok /Termoklima, s.r.o.).

Do návrhu je započítaný zámer realizovať na objekte ASS výmenu okien, výmenu ležatých, stupačkových rozvodov a hydraulické vyregulovanie sústavy ÚK a TÚV, ako aj odpojenie objektu MŠ zo súčasného rozvodu tepla z PK a napojenie na CZT.

V rámci spracovania projektovej dokumentácie modernizácie bude potrebné upresniť požadované tepelné výkony pre ÚK a ohrev TÚV a prípadne korigovať výkonovú skladbu nových kotlov.

### **Zámer rieši:**

- inžiniersku činnosť, spracovanie PD a potrebných povolení, projekt požiarnej ochrany
- úpravu palivovej základne na nové plynové spotrebiče
- demontáž existujúcich zariadení
- zmeny vyplývajúce zo zmeny technológie prípravy ÚK a TÚV v časti:
  - technológia kotolne,
  - plynoinštalácia kotolne,
  - elektroinštalácia,
  - v časti MaR,
  - stavebné úpravy.

Nová kotolňa bude v prevádzkových podmienkach dosahovať účinnosť 98%, čím dôjde k 12%-nému zvýšeniu hospodárnosti kotolne a rovnakej úspore primárneho paliva – zemného plynu.

Vzhľadom k automatickej prevádzke kotolne a jej pripojenia na centrálny dispečing bude prevádzka PK len s občasnou obsluhou. Občasná obsluha má hlavne kontrolný charakter, nebude teda potrebná manuálna obsluha kotolne.

Automatická prevádzka, optimálne nastavenie prevádzkových parametrov a použitie spoľahlivých efektívnych zariadení podstatne zvýši hospodárnosť kotolne a eliminuje potreby urgentných opráv, porúch, prípadné výpadky v dodávkach tepla a tým aj potenciálne prerušenie prevádzky objektu v zimnom období.

Navrhovaným postupom vybudovania novej kotolne a určitými stavebnými úpravami je možnosť zmenšiť plochu priestoru kotolne, čím vznikne priestor na iné využitie pre potreby prevádzkovateľa objektu.

Z nájmu priestoru kotolne bude mať prevádzkovateľ/zriaďovateľ príjem v zmysle nájomnej zmluvy po dobu trvania koncesnej zmluvy ( 10 rokov).

## **Ekonomické vyhodnotenie**

### **Súčasný stav:**

Spotreba zemného plynu v plynovej kotolni spolu na vykurovanie a prípravu TÚV pre objekt ASS ako aj objekt MŠ za rok 2017 bola 76 682 m<sup>3</sup>. Celkové náklady týkajúce sa PK, teda objekty ASS a MŠ spoločne (náklady na plyn, ostatné energie, mzdy a odvody kuričov, revízie, servis) v roku 2017 boli na úrovni 46 939,32 EUR s DPH

Celkové náklady týkajúce sa len objektu ASS (náklady na plyn, ostatné energie, mzdy a odvody kuričov, revízie, servis) v roku 2017 boli na úrovni 28 959,79 EUR s DPH.

### **Zmluva o koncesii rieši:**

Doba koncesie: 10 rokov

### **Investičné náklady:**

#### **A)**

Investičné náklady na výmenu otvorových konštrukcií, hydraulické vyregulovanie a termostaticiu vykurovacieho systému, vrátane výmeny ležatých a stúpačkových rozvodov (HVaT) v objekte ASS v zmysle Zmluvy o dielo sú nasledovné:

Výmena otvorových konštrukcií	86 391,86 EUR s DPH
<u>HVaT</u>	<u>21 543,60 EUR s DPH</u>
 SPOLU	 107.935,46 EUR s DPH

Investované prostriedky mestom Banská Bystrica budú splácané z časti úvodnou splátkou vo výške 50% z reálne vynaložených investičných nákladov a z časti z úspor, dosiahnutých zefektívnením dodávky tepla prostredníctvom vyššie zmienených opatrení po dobu koncesie.

#### **B)**

Investičné náklady na výstavbu novej plynovej kotolne v zmysle zmluvy o dielo a technických požiadaviek a parametrov uvedených v Technickom posudku / Termoklima, s.r.o. sú vo výške 95 880,00 EUR s DPH. Vybudovanie novej kotolne bude na náklady koncesionára a nebude to mať dopad na rozpočet mesta.

### Prevádzkové náklady:

Aktuálna priemerná ročná spotreba tepla objektu ASS je 464 MWh. Predpokladaná priemerná ročná spotreba tepla po realizácii opatrení (výmena otvorových konštrukcií, HVaT a rekonštrukcii kotolne) bude okolo 315 MWh.

Predpokladané celkové náklady na zabezpečenie ročnej dodávky tepla a TÚV pre objekt ASS (predpokladaný odber tepla 315 MWh) budú okolo 28 300,00 EUR s DPH.

Jednou zo súčastí Koncesnej zmluvy je **nájomná zmluva na nebytové priestory** vo vlastníctve LV č. 4073 kat. územie Banská Bystrica, súpisné číslo 5965, označenie stavby: Centrum sociálnej starostlivosti, postavená na pozemku parc. KN C č. 4639/10 na ulici 9. mája 74, 974 01 Banská Bystrica.

Nájomnou zmluvou bude koncesionárovi prenájatý nebytový priestor za dohodnuté nájomné s tým, že:

- nájom bude trvať po celú dobu dodávky tepla pre UK a TUV zo Zdroja Mestu do odberného miesta
- nájom bude uzavretý na dobu určitú do uplynutia 30-tich dní od ukončenia dodávky tepla na UK a TUV zo Zdroja zo strany sùťažiteľa do Nehnutel'nosti a v prípade ukončenia dodávky tepla zo Zdroja do Nehnutel'nosti a/alebo ukončenia nájomnej zmluvy bude Zdroj tepla prevedený do vlastníctva Mesta za hodnotu vo výške 1,00 Euro,
- nájomca bude oprávnený Priestor stavebne a inak upraviť tak, aby bolo možné v Priestore umiestniť Zdroj,
- nájomca si môže priviesť do Priestoru všetky rozvody potrebné na dodávku vody, plynu, elektriny, prípadne iného média alebo energie, ak to bude potrebné na vybudovanie Zdroja a/alebo výrobu a dodávku tepla Zdrojom do Nehnutel'ností v prípade, ak sa sùťažiteľ nedohodne s Mestom na podružnej dodávke týchto energií a médií,
- Mesto je povinné umožniť nájomcovi neobmedzený prístup k Priestoru 24 hodín denne po celú dobu trvania nájmu.

Zámer nájmu nebytových priestorov bol zverejnený na úradnej tabuli Mesta Banská Bystrica a na internetovej stránke Mesta Banská Bystrica **od 03.09.2018 do 18.09.2018**

V zmysle zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení navrhujeme nájom podľa § 9a ods. 9 písm. c) ako nájom majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa a Čl. 16 ods. 10 písm.c) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Banská Bystrica (17,00 € za m<sup>2</sup>), nakoľko sa preberá záväzok z Koncesnej zmluvy, ktorej hlavným cieľom a účelom je zabezpečenie zníženia energetickej náročnosti. Zefektívnenie výroby a dodávky tepla a TÚV do nebytových priestorov v sociálnom zariadení, čím sa dosiahne úspora finančných prostriedkov využívaných na zabezpečenie tepla a TÚV.

### Záver :

Plánovaná ročná úspora prevádzkových nákladov pre objekt ASS je cca. 660,00 EUR s DPH.

Uzatvorením koncesnej zmluvy sa vykáže úspora nákladov:

- na výmenu otvorových konštrukcií, HVaT vo výške 50% investičných nákladov (predpoklad 53 967,73 EUR s DPH),
- riziko z dosiahnutia úspor nákladov za dodávku tepla, z ktorých sa spláca zvyšných 50% investičných nákladov znáša koncesionár,
- na rekonštrukciu kotolne 95 880,00 EUR s DPH.

Na základe vyššie uvedeného očakávaná úspora celkových nákladov počas trvania koncesnej zmluvy 10 rokov predstavuje sumu 156 447,73 EUR s DPH.

PHSR uvedenú problematiku rieši v časti Aktivita 2.1.4.2

**IV.** Predložený materiál má dopad na rozpočet mesta vo výške 53.967,73 € (50% z reálne vynaložených investičných nákladov).