

Dobrý den, vážení pánové,

čas nazrál, a ačkoli se nám pořád nepodařilo uspokojivě dořešit vše potřebné kolem kotelny, jak bychom si představovali, už nelze vypuštění materiálů a svolání společného jednání dále odkládat. Zvu Vás tedy tímto na společné jednání, které proběhne v pondělí dne 4. dubna v 19.00 hodin v prostorách Centra volného času, Jabloňová 11. Řešená témata budou dvě:

1. Revitalizace zeleně a veřejného prostranství v okolí tzv. „vojenských“ bytovek
2. Likvidace technologie bývalé kotelny Jabloňová 1a

Ad. 1.

Jak jsem již dříve avizoval, připravili jsme pro Vás revitalizaci okolí Vašich domů, které jste si hezky opravili a stálo by za to podtrhnout změnu tohoto prostoru revitalizací okolních ploch. Projekty jsou hotové a obdržíte je při uvedeném jednání, kde Vám jejich podstatu odprezentuje autorka, zahradní architektka Ing. Polachová. Následně budete mít nějaký čas na prostudování, projednání ve Vašich společenstvích a vznesení připomínek a návrhů, které poté paní architektka zapracuje.

Ad 2.

Po projednání s právníky majetkového odboru magistrátu města Brna musela projektová dokumentace a smlouva o dílo doznat některých změn. Zjednodušeně lze stanovisko majetkového odboru interpretovat tak, že je třeba stanovit cenu demontované technologie, protože dochází k prodeji majetku města. Problém je v tom, že jsme nenarazili na znalce, který by si na to troufl, protože využitelnost (a tím obchodovatelná hodnota) jednotlivých částí technologie je velmi problematická. Dosud nám tedy znalci byli ochotní říct, co má nějakou hodnotu a co je zcela bezcenné. Až dnes se panu Matějkovi podařilo dostat na kotelnu pána z fakulty, který slíbil, že by se o ocenění pokusil. Budeme tedy vycházet z toho, že tuto znalcem stanovenou hodnotu do podkladů před jednáním doplníme. Kdyby pan znalec nebyl nakonec schopen znaleckým posouzením cenu stanovit, stanovili bychom ji odhadem. Tato cena se nakonec odečte od celkové ceny demontáže technologie, a to je cena, která nás všechna zajímá. Snahou nás všech je zaplatit nakonec co nejméně a dodavatel, který nezohlední v maximální míře hodnotu technologie v případě jejího dalšího využití nebo v případě její hodnoty jako šrotu, nemůže nejnižší ceny dosáhnout.

Pro posunutí naší společné debaty nad zadávací dokumentací uvádím reakci na Vaše předešlé námítky:

1) V ZD na realizaci by neměla být uvedena žádná, ani maximální, ani odhadovaná cena. Jednak je to pro účastníky návodné v jakém objemu lze plnění očekávat, jednak mám vážné pochybnosti o kalkulaci cen. V samotné PD se na dvou místech uvádí velmi rozdílné ceny - dle A. Průvodní zpráva = 850 000Kč, dle F. Rozpočty = 1 181 907 vč. DPH za komín + 295 617 Kč vč. DPH - vzhledem k tomu, že toto zpracovával jeden dodavatel, výše rozdílu vyvolává otázky o relevantnosti nacenění. O to více, že společnost Enbra nám zpracovávala studii na likvidaci technologie kotelny i komínu, kde uvádí značně nižší částky, než je ve vaší PD. Pokud by v soutěži zvítězila nabídka se sumou přesahující částku z Dohody, stejně nezbyde, než soutěž zrušit a vypsat ji znova.

- V průvodní zprávě jsou napsány orientační náklady na odstranění stavby 850.000, z hlediska ceny jsou důležitější rozpočty. Rozdíl ceny mezi studií a PD je pravděpodobně daný podrobností studie a PD. Stanovení předběžné ceny pro nás má význam z hlediska soutěžení, proto ji potřebujeme v PD mít. Z naší skutečnosti nemá tento údaj na soutěžící vliv, protože se nepoměří s cenou v projektu, ale s cenou nabízenou konkurencí.

2) Vzhledem k tomu, že jsou v PD použity stejné fotografie, jako ve studii zpracovávané dříve pro naše SVJ, o to více mám pochybnosti o poctivosti zpracování PD.

- obrátili jsme se na firmu, na kterou jste se s důvěrou obrátili i Vy, když jste nás chtěli přesvědčit o výhodnosti odpojení od stávající kotelny. Měli jsme za to, že to prospěje nalezení nejvhodnějšího řešení pro všechny zúčastněné a také se nám zdálo vhodné oslovit společnost, která už celý problém poměrně do hloubky zná.

3) Nesouhlasím s nutností odstraňovat betonový základ komínů o 0,3 metru pod okolní terén. Významně to navyšuje cenu prací a vzhledem k tomu, že deska je pod úroveň okolního terénu, stačí na ni pouze navézt zeminu. (Neměl jsem možnost navštívit prostor za oplocením komínů, ale z fotografií PD to tak vypadá). Zítra si to ověřím na místě.

- Základy komínů vystupují nad terén, bourání do hloubky má dostat základy pod úroveň terénu a rozpočet počítá i s překrytím ornici.

4) Navrhujeme omezit bourací a jiné hlučné práce na dobu od 8 do 18 hodin pouze v pracovní dny

- Omezením bouracích prací na pracovní dny mezi 8-18 je dobrý nápad hygiena to časově omezuje na 6:00-22:00hodin (zpracujeme)

5) V PD se vyskytuje množství zcela irelevantních požadavků - například ohledně bourání dřevěných stropů - další důvod zamyslet se nad poctivostí zpracování.

- Položka bourání stropů není v rozpočtech, pravděpodobně se vyskytuje pouze v technické zprávě jako všeobecný bezpečnostní požadavek

6) Jaké jsou důvody, proč nesmí být komín bourán dovnitř?

- Komín je z betonových skruží s výplní z křemeliny a vnitřní kovovou vložkou, PD počítá s postupným rozebráním vnějších betonových skruží a bouráním vnitřní výplně z křemeliny včetně ručního odřezání vnitřní kovové vložky

7) Na základě čeho bylo v PD stanoveno, že se bude provádět ruční bourání? Strojové bourání by mohlo významně zlevnit odstranění komínů. V ZD pro výběrové řízení požadujeme umožnění alternativních postupů s tím, že ruční bourání je pouze doporučeno. Dodavatel bude muset prokázat bezpečnost alternativní technologie a mít dostatečné pojištění pro případ poničení budovy kotelny, nebo jejích součástí, které nejsou předmětem likvidace.

Demolice komínů budou prováděna strojově a ručně, betonové skruže budou odstraňovány pomocí jeřábu a bourání vnitřku ručně z lešení (na demolici je potřeba demoliční povolení obdoba stavebního povolení a postupy včetně závazných stanovisek počítají s navrženým postupem), vzhledem k tomu, že kotelna je v těsné blízkosti komínů, je třeba navržený postup zachovat

8) NENÍ OCENĚNA ZŮSTATKOVÁ HODNOTA VYUŽITELNÝCH TECHNOLOGIÍ. Před zveřejněním výzvy na podání nabídek požadujeme vyhotovení seznamu využitelných technologií a ocenění jejich zůstatkové hodnoty osobou nesvázanou s osobou Provozovatele. V ZD požadujeme výslovně uvést, že dodavatel nacení využitelné technologie a zaváže se je odkoupit. Tato cena bude odečtena od ceny likvidace. Pokud chce Pronajímatel provést odprodej využitelných technologií mimo výběrové řízení, platí totéž ohledně soupisu, nacenění a odečtu.

- Zůstatková hodnota pro nás nemá praktický význam, protože nevypovídá nic o tom, jaká je skutečná hodnota technologie, tzn., kolik je někdo ochoten za technologii zaplatit. Více k tomu v úvodu tohoto přípisu.

9) V ZD na likvidaci požadujeme ponechat šrotovné za kovový a jiný vykupovaný odpad dodavateli a o tuto částku snížit cenu likvidace. Je nutné zajistit dokumentaci vyřezaného materiálu, aby nedošlo k neodůvodněnému obohacení dodavatele. Žádáme Vás o navržení mechanismu.

- Veškerý demontovaný materiál od nás zhotovitel odkoupí, a to nejlépe za cenu dle znaleckého posudku, nebo cenu stanovenou naším odhadem. Je na zhotoviteli, aby do ceny za demontáž zohlednil hodnotu šrotu, hodnotu využitelné technologie a ponížil o ni celkovou cenu za demontáž. Pokud tak neučiní, v soutěži neuspěje a zakázku nezíská. Vyřazovaný materiál obsahují rozpočty.

11) Žádáme Vás o poskytnutí harmonogramu činností k zabezpečení odpojení a likvidace technologie kotelny a komínů a jeho projednání na společné schůzce

- Harmonogram dodá vítěz soutěže a bude se samozřejmě řešit s dotčenými SVJ, tj. Ostružinová a Rybízová 1, 3 kvůli podstrojovněm.

Další zaznamenané námitky:

Zpracovaná PD přesně neodpovídá dohodnutému rozsahu likvidace v dohodě o odpojení.

- Musí odpovídat, protože PD je součástí této dohody.

Doplnit do SoD podmínku, že objednatel bude zhotovitelem před jakoukoliv likvidací materiálu a technologie vyzván k rozhodnutí o případném využití materiálu a technologie.

- tohle nelze, je to pro ti filozofii celé transakce, neboť vlastníkem technologie bude již zhotovitel. Radnice není schopná posuzovat a následně obchodovat použitelné části technologie.

K dalšímu ještě uvádím, že můžete nominovat zástupce SVJ do komise pro hodnocení nabídek, a to každé SVJ jednoho zástupce. Komisi pro otevírání obálek tvoří zaměstnanci radnice a není nutné v ní mít Vašeho zástupce, protože tento proces je ze zákona veřejný, mohou se ho zúčastnit jak zástupci jednotlivých uchazečů, tak i zástupci Vašich SVJ. Mám představu, že na schůzce ve shora uvedeném termínu bychom se seznámili se závěrečným zněním připojených dokumentů. S ohledem na skutečnost, že je tato věc pro Vás a Vaše SVJ významná, jsem po dobu následujících dvou týdnů v podstatě kdykoli k dispozici a vést s Vámi jednání, a to buď jednotlivě, nebo společně. Rád bych se dobral závěru, kdy budeme všichni spokojeni, i když reálnější je spíš závěr, kdy si budeme alespoň vzájemně rozumět v tom, že některé věci musí proběhnout stanoveným způsobem. Jsem opravdu připraven pokusit se vyjít Vám v maximální míře vstříc. Mějte, ale prosím na paměti, že předkládané dokumenty jsou dokumenty radnice, odpovědností radnice a jde v podstatě o realizaci úkolu, který nám z dohody o odpojení vyplývá. Nejde tedy o vzájemnou dohodu a nebude zřejmě možné uspokojit všechny přání a připomínky. Dokumenty také nevyžadují souhlas z Vaší strany a není, je tedy nutné projednávat na shromáždění vlastníků, i když tak samozřejmě učinit můžete.

V případě potřeby mě prosím kontaktujte buď na tomto mailu, nebo i na tel. 725 846 290.

Děkuji a přeji Vám všem hezký den

Michal Marek