

Zápis č. 10

z 10. zasedání (1. zasedání Investičního výboru v roce 2021), které se konalo dne 10.02.2021 v 16:00 hodin v zasedací místnosti radnice na Masarykově nám.

Přítomni: Ing. Václav Urban, Ing. Pavel Perutka, Ing. Jiří Švub, Ing. PhD. Michal Mudra, Petr Malý

Omluveni:

Hosté: Ing. arch. Tomáš Pejpek, Tomáš Vlazlo, Ing. Jiří Uher, Ing. Marcela Pučoková

Investiční výbor (dále jen „výbor“) se sešel na svém 10. zasedání (1. zasedání v roce 2021). Ing. Václav Urban přivítal členy výboru a pozvané hosty, seznámil přítomné s programem jednání.

Ing. Jiří Uher navrhl změnu programu jednání předřazením bodu č. 2 Řešení proluky u tržnice.

Usnesení:

1. Investiční výbor souhlasí se změnou programu jednání předřazením bodu č. 2 Řešení proluky u tržnice.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

Program:

2. Řešení proluky u tržnice

Ing. arch. Tomáš Pejpek – koncept je založen na tom, že dochází k oddělení prostoru, nebude to veřejná komunikace, ale privátní prostor. Nachází se zde parkování pro obyvatele bytového domu a dále parkování pro veřejnost 10, 11 míst, může to být např. vyhrazené parkování k pronajímání podnikatelům, zájemcům v okolí. Je to otevřené veřejné parkoviště. Součástí jsou plochy osázené stromy. Nachází se zde pás, který není v majetku města a je obtížně komunikovatelný v rámci projektu. To co přiléhá k hlavní ulici, by mělo navazovat charakterově na podobu dlažeb na hlavním náměstí. Prioritou jsou chodci, tzn., že se bude přejíždět přes zvýšený práh.

Ing. Jiří Švub – parkování je myšleno čistě jenom mimo veřejnost?

Ing. Václav Urban – je to o tom, jaká je v současnosti poptávka, co s tím prostorem. Setkáváme se s tím, že náměstí je málo zelené, je tu i samozřejmě poptávka po parkování. Do budoucna by to mohla vyřešit lokalita Tovární ulice. Nejsou maximálně využity parkovací prostory za Yesenkou. Dostupnost na náměstí může být pro někoho rozhodující, pro někoho ne. Pokud by mělo být přidáno parkovacích míst víc, bude se jednat o jiný koncept, než schválila rada města a zastupitelstvo města.

Ing. Jiří Švub – parkování na náměstí je určeno pro krátkodobé vyřízení záležitostí, parkoviště za Yesenkou je pro tyto účely již mimo.

Ing. Václav Urban – co se týče účelu parkování, dá se s tím ještě pracovat, záleží, jaká se tam dá značka. Základní koncept poměr zeleň, parkování a komunikace je takto zamýšlen.

Ing. PhD. Michal Mudra – můžu se zeptat k těm parkovacím místům bytového domu č. 58, je to na jejich pozemku, budou se nějak podílet na té investici?

Ing. Jiří Uher – v současné chvíli řešíme finanční participaci

Ing. Jiří Švub – krizová varianta je, že ten prostor zůstane zase zašterkovaný? Pokud nebudou chtít např. přispět.

Ing. Václav Urban – myslím si, že tady v tom jsme udělali kus práce, že se podařilo ty lidi z bytového domu stmelit. Dopis, který máte v příloze, svědčí o tom, že ta komunikace se povedla a jsou ochotní na tom spolupracovat.

Ing. Ph.D. Michal Mudra – ten obdélníček zeleně, jaká je záruka, že ta zezeň zůstane hezká?

Ing. arch. Tomáš Pejpek – je to myšleno tak, že to bude v podstatě holý prostor, mně by se víc líbilo, kdyby tam byl mlat, otázka toho co bude levnější a udržovatelnější. Ale bylo to myšleno tak, že to bude maximálně otevřený a průhledný prostor, stromy pak budou plnit funkci stínu. Nebyla tu představa, že by tam měly být nějaké křáky a že se tam bude někdo ukrývat.

Ing. Pavel Perutka – co bylo podmětem, že se úplně o 180 stupňů otočila studie J. Šolara, která byla odsouhlasena a schválena. Proč se od této studie odešlo k této variantě?

Ing. Jiří Uher – koncepce Arch. Šolara nikdy nebyla odsouhlasená, je dneska už překonaná. Nekoresponduje už ani se skutečným provedením komunikace, s přístupem, s náměstím atd. Bylo tam navrženo nějaké sezení uprostřed obklopeno zelení, což je to co právě naráželo u občanů toho bytového domu, že to takhle nechťejí. Ještě jsme evidovali nějakou historickou studii, která tento prostor řešila čistě jako zezeň a park.

Ing. Pavel Perutka – poslední varianta, kterou jsme měli, bylo parkování, mezi tím stromky podobně jako je na náměstí, žádný parčík nebo něco takového, myslím si, že toto byla varianta, která byla odsouhlasená. Kde nastal ten zvrát?

Ing. Jiří Uher – ten zvrát nastal v okamžiku, že s tou variantou nesouhlasili vlastníci toho bytového domu, kteří mají část pozemku proluky. Varianta vycházela z předpokladu, kdy město Jeseník smění pozemek za parkování vzadu. To byla předběžná dohoda s vlastníky té nemovitosti. Měli jsme od nich předběžný souhlas s tou směnou. Tahle varianta bohužel padla. Bylo probíráno na schůzi SVJ a shromáždění tuto směnu neodsouhlasilo. Naopak odsouhlasilo variantu takovou, že nikdy nepřistoupí k prodeji nebo směně tohoto pozemku. Proto vznikla tato třetí varianta a tento model řešení, se kterým občané souhlasí a odpovídá usnesení ZM, že plocha má být řešena jako plocha parkování s maximální možnou mírou zeleně.

Ing. Pavel Perutka – bude to víceméně privátní komunikace, co se pod tím myslí? Kdo bude dělat zimní údržbu atd. v rámci privátní komunikace?

Ing. Jiří Uher – pořad to bude místní komunikace, akorát jsme nechťejli, aby do ní nahodile vjížděli občané a obyvatelé města, motali se v tom vnitrobloku a hledali místo k zaparkování. To by asi neprospělo celé té lokalitě. Byla by tam dopravní značka, ten model hledáme s Odborem dopravy např. vjezd pouze nebo parkování pouze s parkovací kartou. Parkovací kartu by zdarma dostali občané z bytového domu a pak by si ji mohli poříditi ti, kteří o ni projeví zájem. Jestli to bude za poplatek, jak vysoký ten poplatek bude atd., to asi není předmětem tohoto výboru. Ale v podstatě jsme chtěli docílit toho, aby ten vjezd byl nějakým způsobem pouze pro „rezidenty“.

Ing. Václav Urban – cíl je rezidenty vytěsnit z náměstí, někteří podnikatelé si koupí roční parkovací kartu a stojí na náměstí. Tito lidé by si mohli poříditi speciální parkovací kartu a měli by vyhrazený tento prostor.

Ing. Pavel Perutka – kdo bude platit na soukromém pozemku výstavbu těch parkovacích míst? To musí jednoznačně platit ti majitelé toho pozemku, to nemůže být jiná varianta.

Ing. Jiří Uher – majitelé pozemku s tím opravdu počítají. Podepsali koncept řešení. Teď budeme jen řešit, jakou formou se budou podílet na té výstavbě. Jestli to bude formou nějakého daru nebo si to zafinancují sami. Nechceme ale, aby si to dělali sami, chceme ideálně jednoho zhotovitele, jednu záruku, atd.

Ing. Pavel Perutka – nebylo by to šťastné, kdyby to dělaly dvě různé firmy. Poslední poznámka místo té zeleně bych tam viděl více parkovacích míst, které by nebyly omezeny nějakými parkovacími kartami. Ta zezeň mi tam připadá trošičku jako násilná. Nemyslím si, že Jeseník by měl málo zeleně.

Zdá se mi, že ta zeleň je takový trochu pokus o zalíbení se zeleným aktivitám ve městě bez nějakého smysluplného použití. Za sebe musím říct, že nepodpořím tuto variantu, tak jak je v této koncepci. Nejeví se mi jako vhodná. Ubyde strašně moc parkovacích míst.

Ing. Jiří Švub – počet parkovacích míst si myslím zas tak dramaticky neubude. Původně to bylo myslím 18 parkovacích míst.

Ing. arch. Tomáš Pejpek – kdybychom to vyplnili celé parkováním, tak tam můžeme dostat ještě plus mínus 8 parkovacích míst navíc, ale je to přesně otázka o tom charakteru prostoru. Jestli tam má být parkoviště jako finále, nebo jestli to má být víc městská plocha. Já jsem dostal zadání na kombinaci těchto dvou věcí. Zeleň fakticky zabírá ¼ toho prostoru. Důvody proč zeleň, jak je Jeseník všude kolem, tak není moc zelený na hlavních městských tazích. Což je zrovna např. tento úsek od náměstí až po nově zrevitalizovanou ul. Tyršova. Neřekl bych, že Jeseník jako lázeňské město má té zeleně moc. Do prostoru, který nemá jako by tvář, mi přišlo dobré použít právě zeleň.

Ing. Pavel Perutka – dohledal jsem usnesení dopravní komise, investičního výboru a tak dále, a vždy je tady řečeno, doporučujeme řešit plochu proluky u tržnice výhradně jako parkovací plochu s maximálním počtem parkovacích míst.

Ing. Jiří Uher – Teď se trochu vracíme tam, kde jsme byli před dvěma lety. Usnesení zastupitelstva zní: Zastupitelstvo města doporučuje řešit plochu proluky u tržnice jako parkovací plochu s maximálně možnými prvky zeleně. Dopravní komise přijala usnesení: Dopravní komise doporučuje radě města souhlasit s řešením proluky jako rezidenční parkovací plocha s maximem zeleně. Obě tato usnesení návrh splňuje, hledáme jen tu míru zeleně v prostoru.

Ing. Ph.D. Michal Mudra – do roku 2015 byla varianta, že to bude parkování, pak tam byla petice a od té chvíle to jede v režimu parkovací plocha s maximem zeleně.

Ing. Jiří Uher – jedete to v režimu parkování, ale s maximální možnou mírou zeleně. Je to kompromis těch dvou variant, kterou schválilo i zastupitelstvo.

Ing. Jiří Švub – když bychom šli ještě trochu na kompromis, kdyby místo těch dvou stromů, se udělaly ještě dvě nebo tři stání?

Ing. arch. Tomáš Pejpek – z mého pohledu ten uzavřený tvar, rastr těch stromů, je pevný tvar, který bude na tom náměstíčku působit, když ho vykousneme, tak už nebude mít ten architektonický účinek, snažil jsem se to udělat maximálně přehledné pro pěší, kteří budou chodit přes širokou dlážděnou plochu. Myslím si, že tři parkovací místa navíc nic neřeší, že bych víc ztratil, než získal.

Ing. Pavel Perutka – dovolím si dát protinávrh, tento prostor je zbytečně veliký, zmenšil bych ho z 9 stromů na 6, zvýší se parkovací kapacita o 3-5 míst. Jaký k tomu přijala návrhy dopravní komise?

Ing. Jiří Uher – dopravní komise se vyjadřovala k tomu původnímu konceptu, a ten schválila. Jsem toho názoru, že dopravní komise asi nebude řešit, jestli tam přidá 3 parkovací místa nebo 3 ubere. V dopravní komisi to prošlo v této variantě. Myslím si, že my teď hledáme ten poměr mezi zelení a parkováním.

Ing. Václav Urban – argumentů tu padlo hodně, každý si na to udělal svůj názor. Pojdme přistoupit k hlasování

Usnesení:

Protinávrh Ing. Perutky:

Přidat zrcadlově parkovací stání naproti bytovému domu č. p. 58 v počtu 3-5 kusů a počet stromů snížit z 9 ks na 6 ks.

Hlasování: pro: 2 proti: 3 zdržel se: 0
Návrh nebyl přijat.

Navržené usnesení:

Investiční výbor schvaluje koncept projektové dokumentace záměru „Proluka u tržnice vedle Masarykova nám., Jeseník“.

Hlasování: pro: 3 proti: 1 zdržel se: 1
Návrh byl přijat.

1. BD U Kasáren

Ing. Jiří Uher – projednávali jsme na investičním výboru několikrát, jedná se o špatný technický stav těch objektů, které vyžadují částečnou nebo celkovou rekonstrukci. Výbor se usnesl v první fázi vyčíslit v nějakém dlouhodobém horizontu investiční výdaje a příjmy toho projektu, tak aby se ten projekt dal posoudit i z hlediska jeho udržitelnosti a tím druhým zásadním bodem bylo to neutěšené nájemné, které bylo historicky roztržštěné. Platilo se nájemné od nějakých 18 nebo 20 Kč, což byly ty původní nájemní smlouvy. Současné nájemní smlouvy kolem hodnoty 54, 55 Kč. Investiční výbor se byl v těch domech podívat, proběhlo tam i místní šetření. Bylo doporučeno jednat s těmi stávajícími nájemníky. Dodneška proběhlo několik schůzek, informovali jsme stávající nájemníky, že město Jeseník obdrželo dotace ve výši 40 % na revitalizaci se záměrem snížení energetické náročnosti obou dvou těch bytových objektů. Jednali jsme s nájemníky o zvýšení nájemného dohodou. Externí právní kancelář posoudila stávající nájemní smlouvy. Primárně bylo doporučeno se s nájemníky dohodnout na výši nájemného. Byl vymyšlen model takový, že by nájemníci přistoupili dohodu na nájem 75 Kč/m² za měsíc, s tím, že po dobu rekonstrukce, který pro ně bude znamenat dočasný diskomfort, bylo sníženo o 20 % na částku 60 Kč/m² za měsíc. S drtivou většinou nájemníků se podařilo dohodnout.

Tomáš Vlazlo – sjednotily se smlouvy, začnou běžet v zákonem stanovených možnostech zvyšování nájmu.

Ing. Jiří Švub – smlouvy jsou teda dané tak, že by ty nájmy po dobu návratnosti zůstaly těch 75 Kč/m²?

Ing. Jiří Uher – ano, nové smlouvy srovnávají a narovnávají výši nájemného a umožňují s ním nadále pracovat v mezích zákona. Model počítá s tou pesimistickou variantou. V současné chvíli jenom aktualizujeme projektovou dokumentaci a rozpočet na cenovou hladinu roku 2021. Případně, že to investiční výbor dnes nějakým způsobem doporučí, kterou z těch nemovitostí nebo obě, tak v podstatě nebrání nic tomu zahájit výběrové řízení a směřovat k realizaci ještě v letošním roce.

Ing. Václav Urban – za podmínky, že zastupitelstvo města vyčlení finanční prostředky.

Ing. Pavel Perutka – já si myslím, že se to podařilo vyřešit velmi dobře a že je to velmi dobře odvedená práce. Ta startovní čára je velmi dobře připravená. Já se zeptám, k té ceně 75 Kč se došlo jak? Protože drtivá většina těch bytů je v jiné ceně, proč je to 75 Kč a není to třeba 70 Kč nebo 80 Kč?

Tomáš Vlazlo – teď je stanoveno nájemné 54 Kč maximálně, těch 75 Kč je nějaký optimální cílový stav.

Ing. Pavel Perutka – znalecký posudek říká nějakou cenu nájemného. My si nemůžeme dovolit zvýhodňovat jednu skupinu obyvatel proti jiné skupině obyvatel v městě Jeseníku jenom tím, že řekneme 75 Kč/m².

Ing. Jiří Uher – někteří lidé platili 18-22 Kč/m², teď 75 Kč/m². Zvolené nájemné je vyšší než průměr nájemného, které platí obyvatelé města Jeseníku v městských bytech. Myslím, že nikoho nezvýhodňujeme.

Ing. Jiří Švub – když dáš lidem tržním nájem, tak se s nimi nikdo nedomluví. Toto se jednoznačně povedlo, cílem byla dohoda za účelem zvýšení nájemného a rekonstrukce bytů a domů, to se povedlo velmi dobře.

Ing. Pavel Perutka – neporušujete tímto žádné znevýhodňování někoho atd.?

Tomáš Vlazlo – to by se porušovalo v Brně, Praze všude. To jak jsme to teď koncipovali, nám umožňuje se na to tržní nájemné dotáhnout, bude-li lidská vůle.

Tomáš Vlazlo – máme tam spoustu nájemníků se smlouvou na dobu na neurčitou, s kterou neheme.

Ing. Pavel Perutka – takže tržní s kulatým razítkem vám říká něco a vy říkáte 75 Kč/m².

Ing. Jiří Uher – ale předtím platili 18 Kč/m², teď 75Kč/m² a bylo dosaženo dohody, která povede k rekonstrukci objektu a využití dotace 40%. Pokud bychom trvali na tržním nájemném, k dohodě by pravděpodobně nedošlo, objekt by chátral dál, ztrácel na ceně a dotace by nebyla využita, zmařená.

Ing. Pavel Perutka – Tak se jenom ptám, jestli je to právně ošetřeno.

Tomáš Vlazlo – myslím si, že je to stejný model jak obecního bydlení tak v celé České republice. My so schytáme za to, jak jsme drazí, v Brně platí 30 Kč/m², v Praze platili lidé ještě v roce 2020 56-73 Kč/m².

Ing. Jiří Uher – pro příklad zastupitelstvo města Prahy teď schválilo zvýšení nájemného v městských bytech. „V roce 2003 bylo nájemné v magistrátních bytech nastaveno ve výši 56-73 Kč/m², obecně je důležité si uvědomit, že výše nájmu magistrátních bytů se více než 18 let nezměnila“. Nynějším rozhodnutím byla výše nájmu stanovena na 132 Kč/m² pro zbytek Prahy, včetně systému slev pro nízkopříjmové domácnosti.

Ing. Pavel Perutka – uvažuje se, že by se do této investice šlo i v případě nevyrovnaného rozpočtu? Je to prioritní akce?

Ing. Václav Urban – v dalším bodě budeme představovat 12 prioritních akcí, které město má. Ty jsme odsouhlasili po konzultaci s finančním odborem. A toto je jedna z těch prioritních akcí.

Ing. Jiří Švub – když se vrátím na začátek, tak smyslem těchto baráků bylo, jak se to dá opravit tak, aby to ekonomicky dávalo smysl. Problém byl se zatékáním, pak přišel podružný problém nízkého nájemného. Tak jak to bylo teď představeno v té tabulce, tak za mě super. Záměr je udržitelný, s dobrou dobou návratnosti, nájmy se podařilo narovnat.

Ing. Václav Urban – snažíme se teď nastavit nějaké refinancování na ty rekonstrukce bytového fondu.

Petr Malý – ten záměr by byl v pohodě samofinancovatelný i cestou úvěru, bez prostředků města.

Usnesení:

- 1. Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města realizovat záměr Realizace energeticky úsporných opatření bytový dům „A“ na ulici u Kasáren*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

- 2. Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města realizovat záměr Realizace energeticky úsporných opatření bytový dům „B“ na ulici u Kasáren*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

3. Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města vyčlenit finanční prostředky na záměr Realizace energeticky úsporných opatření bytový dům „A“ a „B“ na ulici u Kasáren.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

3. Zadávací podmínky

Ing. Jiří Uher – pokud Oddělení investic chystá investici nad 10 mil. Kč, předkládá investičnímu výboru ke schválení koncept zadávací dokumentace. Předkládáme dva koncepty výzvy k podání nabídek a textovou část zadávací dokumentace na dva investiční záměry výstavba požární zbrojnice v Jeseníku a bytové domu U Kasáren, které jsme projednávali. Zadávací dokumentace byla připravována ve spolupráci s JUDr. Šilhánkem z advokátní kanceláře, která nám pomáhá s přípravou veřejných zakázek. Pro Vaši informaci poslanecká sněmovna schválila zákon o odpadech a zároveň novelu zákona o veřejných zakázkách, kdy doplnila do § 6 zákona, který řeší základní principy zadávání veřejných zakázek, princip sociálně odpovědného, environmentálního zadávání a inovace. Do zadávacích podmínek se mají implementovat sociálně a environmentálně odpovědné metody zadávání. Vtahuje se i na zakázky malého rozsahu. Vás budou především zajímat technické kvalifikační předpoklady.

Zadávací dokumentace bytové domy U Kasáren

Ing. Jiří Uher – navrhujeme 3 stavby obdobného charakteru, jejichž předmětem byl kontaktní zateplovací systém a výměna otvorových prvků s finančním objemem min. 5 mil. Kč za každou z nich. Je tam ještě střecha jako varianta, jestli tam přidáme střešní plášť. Co se týče limitu 5 mil. Kč, zákon říká, že bychom se neměli přehoupnout přes 50 % předpokládané hodnoty veřejné zakázky. Předpokládaná hodnota zakázky je zhruba 23 mil. Kč. Mohli bychom teoreticky jít až na 11 nebo 12 mil. Kč bez DPH a to je teď debata o tom jestli 3 stavby obdobného charakteru, můžou být 4, můžou být 2, minimálně alespoň 2. Budeme se tedy bavit o tom finančním objemu.

Petr Malý – budou se soutěžit každý zvlášť?

Ing. Jiří Uher – ne, pokud jsme odsouhlasili, že do toho půjdeme jako celku, tak nám zákon říká, že musíme sečíst předpokládané hodnoty a soutěžit to jako jednu zakázku, nelze to rozdělit, bylo by to účelové dělení veřejných zakázek. Oba dva domy budou soutěženy dohromady, ideálně realizované jedním zhotovitelem, což je 28 mil. Kč s DPH. Zároveň jsme ještě definovali kvalifikaci na stavbyvedoucího, chceme, aby ta osoba měla autorizaci, praxe min. 5 let, zkušenost min. na 2 stavbách obdobného charakteru, tzn. min. 2 zateplováčky, není omezeno časově.

Petr Malý – myslím si že, podmínky pro stavbyvedoucího jsou zbytečné, pokud firma ty podmínky splní, buď mají stavbyvedoucího zaměstnance, nebo externě.

Ing. Jiří Švub – ale nemusí mít třeba praxi 5 let, může to být nově nastoupený. Já mám spíš problém s tím, jestli tam není důležitější ta střecha než to zateplení.

Ing. Jiří Uher – taky jsem nad tím přemýšlel, mohla by být varianta, že dáme dva zateplováky a můžeme k tomu dát jednu střechu za posledních 5 let.

Ing. Jiří Švub – ať se nevyloučí místní firmy.

Ing. Pavel Perutka – já bych měl k tomu tuhle poznámku, já si myslím, že daleko důležitější než tenhle ten bod, je bod 16.1.2 a zvláště kvůli situaci, která je ve stavebnictví. Byli jsme teď účastníci

dvou výběrových řízení a opět se opakuje situace z roku 2008, 2009, že vyhrávají soutěže firmy ne moc renomované, nějakým způsobem splní ty kritéria, že to někde s někým vyjednejí a podepíší. Vyhrají to s cenami o 20 až 30 % nižšími než je proveditelné. Myslím, si že tím problémem je, že jediným hodnotícím kritériem je cena. Hranice 5 mil. Kč pro referenční zakázku je velmi nízká hranice. Do toho se přihlásí kdejakí přesporní „šudláci“, kteří dělali kdejakou zakázku za 5 mil. Kč, střechu si nechají někde podepsat támhle v Košicích, že jim dělali střechu, což nemáte šanci zkontrolovat a místo 22 mil. Kč bez DPH to vyhraje někdo za 17 mil. Kč bez DPH. Na jednu stranu Váš účetní super, ušetřil jsem, ale jsme na začátku dlouhodobého průseru na 20 let. Takže bych uvažoval o tom, i když samozřejmě některé místní firmy s tím budou mít problém, určitě bych tu hranici zvýšil a zakomponoval střechu, dát jiné kritérium než jen nabídková cena. Tzn. záruka. Já vím, že se to strašlivě špatně hodnotí.

Ing. Jiří Švub – setkal jsem se s tím, že tam dal někdo nesmyslně dlouhou záruku, podle kritérií vyhrál. Kritéria nastavit je strašně těžké.

Ing. Pavel Perutka – nastavit hranici min. 3 roky max. 8 let.

Ing. Jiří Uher – řeknu, jak dopadla sportovní hala, měli jsme tam cenu a dobu výstavby. Čím dřív to bude, tím lépe. Měli jsme to od 8 měsíců do 12 měsíců. Dopadlo to tak, že přišlo 7 nabídek, všichni měli min. lhůtu a hodnotili jsme tím pádem cenu, to kritérium doba výstavby úplně vypadlo a potom na té stavbě stejně když najdou jakoukoliv vícepráci, tak chtějí prodloužit termín. A poskytovatel dotace zkoumá, jestli to opravdu bylo nutné o ten měsíc prodloužit. Kritérium se úplně minulo účinkem.

Ing. Pavel Perutka – firmy se o to budou rvát, budou chtít přežít za každou cenu tento rok, bude jim úplně jedno, za jakou cenu to bude, že nebudou svým subdodavatelům platit. Že se to projeví na kvalitě práce, a těžko se to uhlídá.

Ing. Jiří Uher – měli jsme to takto nastavené, abychom se o tom dnes tady pobavili. Já bych doporučil třeba jít na počet referenčních zakázek. Můžeme říct, že 70 % bude cena, 30 % bude počet referenčních zakázek. Nastavíme např. min. 2 max. 10.

Ing. Pavel Perutka – máte prostor na to ověřovat, že ty reference jsou skutečné?

Ing. Jiří Uher – soutěžili jsme teď zakázku na projektovou dokumentaci sídliště Pod Chlumem za 4 mil. Kč, přišlo nám 8 nabídek a my jsme tam hodnotili referenční zakázky, do nabídky předloží počet referenčních zakázek, každou tu zakázku musíte ověřit, jestli splňuje parametry podle zadávací dokumentace. Reference musíme prověřovat. Jen připomínka, toto kritérium zase nahrává těm větším společnostem, které mají velký obrat, udělají větší počet zakázek apod.

Ing. Pavel Perutka – musíte upřednostňovat kvalitu provedení, nemůžete upřednostňovat tu regionální firmu.

Ing. Václav Urban – tak, jak jsme si vyzkoušeli u té projektovky Pod Chlumem, tak si myslím, že to ten efekt mělo. Je to navýšení nějaké administrativy na investicích, ale máme tam kvalitní lidi a myslím si, že se s tím poperou. Přikláním se tedy k tomu mít více hodnotících kritérií než jenom cenu jako např. ty reference.

Ing. Pavel Perutka – další co selektuje slabé firmy je jistota. Ty, které mají ekonomické problémy, vyřazuje. Jistota tedy co nejvyšší.

Ing. Jiří Švub – výše bankovní záruky zakázku prodražuje, musí to být promítnuto do nabídkové ceny.

Tomáš Vlazlo – soutěžení jenom na cenu znamená alibismus a neochotu přijímat rozhodnutí. Nedává to rozhodně nejlepší výsledky.

Ing. Jiří Uher – já zas řeknu sportovně to, že vyberete dražšího zhotovitele, nedává záruku, že ty problémy vícepráce tam nebudou. Jakýkoliv zhotovitel když má možnost si pro ty vícepráce půjde a je

úplně jedno, jestli je nejlevnější nebo nejdražší. Doplníme tedy požadavek na zpracování i jiného kritéria než jen nabídkové ceny v jakém poměru?

Ing. Jiří Švub – 70 % cena 30 % kvalitativní kritérium.

Ing. Jiří Uher – a počet těch referencí dáme 2 – 10

Ing. Jiří Uher – jistina nám slouží jen k tomu, aby nám z výběrového řízení neutekl nějaký uchazeč, to není bankovní záruka za závady, které se projeví v záruční době. Takže jedna střecha, dvě zateplovacíky.

Ing. Jiří Švub – jestli by to neměla být firma, která dělá jak střechy, tak i zateplení.

Ing. Pavel Perutka – drtivá většina firem tu střechu bude dělat prostřednictvím subky.

Ing. Jiří Uher – takže dáme 3 stavby obdobného charakteru, kdy min. u jedné z nich byla součástí rekonstrukce střešního pláště. Bankovní záruka za garanci není v zadávací dokumentaci, ale je stanovena ve smlouvě o dílo, chceme garanci min. 5 let a ve výši 2 %. Výši bankovní záruky ověřím.

Ing. Pavel Perutka – s bankovní zárukou bych šel na maximum v mezích zákona.

Ing. Jiří Uher – v rozpočtu je položka na bankovní záruku, kde si to uchazeč nacení. Ještě bych navrhl stavebně-montážní pojištění, které se vztahuje na konkrétní investiční akci.

Ing. Pavel Perutka – my doporučíme zpracování zmíněných kritérií a nechť odborníci jako zmiňovaná právní kancelář, řeknou, v jakých výších mohou být, aby nebyly napadnutelné u ÚOHS atd.

Ing. Jiří Švub – chtěl jsem naformulovat do toho usnesení, že souhlasíme se zadávacími podmínkami, které budou doplněny a upřesnil bych co.

Požární zbrojnice v Jeseníku

Ing. Jiří Uher – požární zbrojnice je srovnatelná s velkým rodinným domem. Technická kvalifikace je nastavena jako 2 stavby obdobného charakteru, tj. stavba občanského vybavení dle definice uvedené v ustanovení § 6 vyhlášky č. 398/2009 Sb. (vyjma staveb, které nemají obdobnou povahu – např. sportoviště), s finančním objemem min. 8 mil. Kč bez DPH za každou z nich. Tady jsme šli na těch 50 %.

Ing. Pavel Perutka – tady si myslím, že jste příliš vysoko.

Ing. Jiří Uher – pojdme si říct tedy částku, předpokládaná hodnota je 16 mil. Kč bez DPH.

Ing. Jiří Švub – 5 nebo 6 mil. Kč

Ing. Pavel Perutka – 6 mil. Kč max.

Ing. Jiří Uher – dejme tedy 6 mil. Kč. Tady doplníme taky to kritérium kvality? Dle diskuze tedy finanční objem referenční zakázky u obou investičních záměrů ve výši 30 – 35 % předpokládané hodnoty.

Usnesení:

- Investiční výbor schvaluje výzvu k podání nabídek a textovou část zadávací dokumentace „Energetické úspory bytového domu na ulici U Kasáren, Jeseník – blok A a B po doplnění připomínek investičního výboru.*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

2. *Investiční výbor schvaluje výzvu k podání nabídek a textovou část zadávací dokumentace „Výstavba požární zbrojnice v Jeseníku“ po doplnění připomínek investičního výboru.*

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0
Návrh byl přijat.

4. Investiční projekty města Jeseník

Ing. Jiří Uher – po debatě s vedením jsme vyhodnotili investiční záměry města, kterých je celá řada. Z toho dlouhého seznamu po nějakých revizích vyplynul seznam rámcově 12 prioritních projektů. Projednávali jsme to i s finančním odborem. Tyto prioritní akce by chtělo vedení města do konce roku 2023 zrealizovat. Neděláme nic, co by nebylo v souladu se strategickými dokumenty města. Jedná se především o rekonstrukci objektu IPOS, v současné chvíli záměr schválen zastupitelstvem města, projektuje se dokumentace pro provedení stavby, která by měla být hotová v dubnu, květnu letošního roku. Je dohoda s organizačními složkami státu, že v tom objektu zůstanou. Územní i stavební povolení na jejich nový objekt v lokalitě Dukelská propadlo, v tuto chvíli jsou bez možnosti nové výstavby. V druhé půlce roku by nás čekalo výběrové řízení, z toho vyskočí cena, kterou bude město asi z části kryt úvěrem a následovala by rekonstrukce objektu, která dle mého názoru bude vysoce složitá, kdy není kam vystěhovat organizační složky státu, nedisponujeme náhradními prostory. Rekonstrukce bude probíhat za přímého provozu. Máme nějaké varianty. Dále multifunkční hřiště s ledovou plochou, schváleno na zastupitelstvo, podávali jsme žádost o dotaci do Národní sportovní agentury, v tuhle chvíli čekáme, zda uspějeme, máme vydané pravomocné stavební povolení, záměr může být letos realizován. Chodník do lázní dlouho připravovaná akce, podáváme žádost o stavební povolení, v letošním roce bychom to chtěli mít nachystané.

Ing. Pavel Perutka – už jsou tam vyřešeny majetky?

Ing. Jiří Uher – všech je dohodnuto, poslední s kým se teď domlouváme je pan Ing. Marcinov z SSOK, vysvětlujeme si nějaké věci, tak abychom byli všichni spokojeni. Máme vyřešen Slunný Dvůr, pana Kubáta, Státní pozemkový úřad.

Ing. Pavel Perutka – a kdy bude vlastní realizace?

Ing. Jiří Uher – realizaci těžko předpokládat, já tam mám uvedeno 2021 -2023, SFDI každoročně vypisuje dotace na bezpečnost chodců, máme tu i v národním plánu mobility, ale s těmi dotacemi to nedokážu garantovat, jestli to dopadne nebo nedopadne. Nebude to vůbec technicky a finančně jednoduchá záležitost. Nejradši bych udělal tu investici celou, ale samozřejmě horní úsek je prioritní. Regenerace sídliště 9. května – IV. etapa navazuje na III. etapu, která by měla být dokončena letos v létě, už je podána žádost na SFPI. Dále projektová dokumentace sídliště Pod Chlumem za 4 mil. Kč. Vysoutěžený projekt na celé sídliště. Chodník a místní komunikace sídliště Lipovská, jedná se o opravu zejména parkovišť naproti nemocnici, za Coopem, je to revitalizace sídliště nebo místních komunikací a chodníku Lipovská, podali jsme žádost o dotace, uvidíme, zda uspějeme. Revitalizace rybníčku Denisova, v současné chvíli probíhají projektové práce někdy do března, rád bychom se ucházeli o dotační peníze z Ministerstva zemědělství, výzva by měla být vypsána v průběhu roku. Revitalizace plochy u tržnice, jsme tu dnes projednávali, rádi bychom si šáhli na peníze z nového IROPu. Chodník dolů od Alberta k Pradědu, podali jsme žádost o stavební povolení. Dva poslední záměry jsou asi nejaktuálnější hasičská zbrojnice a bytové domy U Kasáren, jsou to akce už na letošní rok, obě dvě už mají přiklepnutou dotaci.

Usnesení:

Investiční výbor bere na vědomí stav připravovaných investičních akcí města Jeseník k datu 02/2021.

Hlasování: pro: 5 proti: 0 zdržel se: 0

Návrh byl přijat.

5. BD Dukelská

Tomáš Vlazlo – Dukelská pozemek na výstavbu. Řešili jsme jakým způsobem, město má pozemek, který prodá developerovi, zařídí si, aby proběhla výstavba, jak chce, developer investuje, následně prodává a všichni se spokojeně rozchází. Akorát může vzniknout nespokojené město, a teď budu přehánět, může se stát, že nám vyroste apartmánový dům, který skoupí Brňáci z nějaké části. Chceme, aby ten pozemek sloužil k bydlení. Spolupráce s developerem mluvit mu do toho komu to prodá, není zcela možné. Abychom jako město mohli použít model, kdy můžeme rozhodnout, kdo tam bude bydlet, tzn. ať je to trvalé bydliště v Jeseníku nebo ti, kteří potřebují pomoc, typicky mladá rodina bez historie příjmu, pro banku problematický klient, tak proto varianta družstevní bydlení. Varianta družstevní výstavby, pokud se správně použije tento systém a na to se musí zpracovat analýza, tak město jednak získá nějaké byty za dostupnou cenu a za druhé moderuje, kdo tam bydlí. Ideálně ti družstevníci už na začátku ví, že za x let, to přechází do osobního vlastnictví. Řeší se nějaké podmínky při zakládání družstva a úlohy partnerů. Developer je takzvaný družstevní developer, který staví údajně o 30 % levněji. To proč staví levněji, je poté funguje jako správce toho domu, kde si ten profit doženou. Proč se tím zabýváme, je to, abychom mohli ovlivňovat, kdo tam bude bydlet.

Ing. Jiří Uher – já bych možná ještě doplnil, že je kolem toho horká diskuze. Hlavní město Praha teď schválilo koncept dostupného družstevního bydlení, už to rozjíždějí jednotlivé městské části, chtějí stavět 3, 4 obrovské bloky. Bytová výstavba už je teď dokončena v Liberci, tam už se prodali všechny byty a rozjíždí se to i v menších městech v Náchodě, Trutnově, nebyli bychom první. Teď to schválili i ve Zlíně.

Ing. Jiří Švub – město v podstatě ovlivní asi 30 % těch bytů.

Tomáš Vlazlo – 100 % bytů. Město je ten, kdo definuje, kdo může být ten nový družstevník a za jakých podmínek. Družstevník si může koupit nějaký družstevní podíl, ale musí dodržovat podmínky, které stanoví město. Jediné město má vymíněné ve stanovách, že může pronajímat.

Ing. Pavel Perutka – proč chce město zvyšovat svůj bytový fond, když předcházejících 30 let ho snižoval? Myšlenka město by mělo mít pár svých bytů pro sociálně slabé, nebo pro své zaměstnance, město má jiný úkol než být správcem. Proč se teď vracíme zpátky?

Tomáš Vlazlo – budeme mít spravený „kachlíkáče“ to je 40, zbytek pryč za mě, to nedává smysl vlastnit tady ty Vodní a s prominutím „objekty s vysokými investičními náklady“ a nám přibudou jednotky bytů ve standardu 21. století, které můžeme využít pro potřeby města.

Ing. Pavel Perutka – takže nárůst nebude.

Ing. Jiří Švub – ještě jednu technickou, mluví se o polyfunkčním objektu čili v přízemí obchody nebo něco takového?

Tomáš Vlazlo – teď se potřebujeme rozhodnout developersky? To co potom tam bude, je už debata jak s developerem tak s družstvem.

Ing. Jiří Švub – v těchto lokalitách by nějaká ta vybavenost měla být, je to v centru.

Ing. Jiří Uher – na minulém výboru jsme se dohodli, aby tam vzniklo nějaké procento obchodních ploch, tedy polyfunkce.

Tomáš Vlazlo – každý obchůdek nám sníží byty, alelepší ekonomiku.

Ing. Jiří Uher – i architekt preferoval, aby tam nějaké ty obchodní prostory byly, aby to působilo jako veřejný uliční prostor.

Usnesení:

Investiční výbor doporučuje zastupitelstvu města pokračovat v přípravě záměru výstavby polyfunkčního objektu či objektů s převahou prostor pro bydlení v lokalitě ul. Dukelská a Vrchlického formou dostupného družstevního bydlení.

Hlasování: pro: 4 proti: 0 zdržel se: 1
Návrh byl přijat.

V Jeseníku dne 10.02.2021, zapsalo OI