



VÁŠ DOPIS ČJ.: MCBSev/019505/26
ZE DNE: 30.04.2026
NAŠE ČJ.:
SPIS. ZN.: MCBSev/019505/26/OB/K

Paní

VYŘIZUJE: Ing. Kudláčková Pavla
TEL.: 773 771 534
FAX: ---
E-MAIL: kudlackova.pavla@sever.brno.cz

DATUM: 14.05.2026

Poskytnutí informací

Statutární město Brno, městská část Brno-sever, jako povinný subjekt dle § 2 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“) obdržel dne 30.04.2026 Vaši žádost podle zákona o svobodném přístupu k informacím, v níž žádáte o poskytnutí následujících informací:

Na základě zákona 106/1999 Sb. O svobodném přístupu k informacím, žádám o zaslání informací k okolnostem prováděné rekonstrukce bytového domu v majetku MMB Brno-Sever: Brno, Nováčkova č. 2,4,6 – kdy na základě Veřejné zakázky ze dne 18.9.2024 byla hodnota díla stanovena na částku : 54 952 833,-Kč bez DPH.

- 1) Kdy konkrétně (datum) došlo k předání staveniště zhotoviteli?*
- 2) Zda od tohoto dne probíhá rekonstrukce dle smlouvy o dílo, tedy zda je dodržen termín dokončení od společnosti AQUA GAS ?*
- 3) Kdy byl stanoven termín dokončení díla pro zhotovitele?*
- 4) Vznikl nějaký dodatek smluvní dokumentace upravující dobu rekonstrukce, či její cenu?*
- 5) Došlo po předání staveniště, případně v průběhu dodávky díla oprav ke zjištění okolností bránícím v průběhu rekonstrukce z důvodu například skrytých vad na domě vůči projektové dokumentaci a podobně ?*
- 6) Byla dodržena smluvní cena díla do současné doby, a to ve výši 44 699 295,-Kč bez DPH?*
- 7) Jaký je stav uhrazení zakázky, byla již veškerá cena díla vyfakturována a uhrazena zadavatelem?*
- 8) Vznikly při plnění zakázky rekonstrukce (oprav vnitřních částí) vícepráce a v jakém rozsahu případně ?*
- 9) Byla provedena fotodokumentace k průběhu rekonstrukce a pokud ano, můžete ji předložit žadateli v elektronické podobě?*
- 10) Jakým způsobem zadavatel provedl v roce 2024 ocenění možné ceny díla k podkladům Veřejné zakázky, jaký program, či konkrétní postup hodnotu stanovil, kdo konkrétně se na tomto podílel za zadavatele?*
- 11) Z veřejně dostupného zdroje je dohledatelná doba na dokončení zakázky 240 dnů, je k tomuto dostupná průběžná písemná dokumentace provedeného díla, zápisy z kontrolních dnů, či revizí a další písemnosti (předávací protokoly) prokazující dokončení díla ve stanovené kvalitě?*
- 12) Kdo konkrétně dozoroval stavbu jako tzv. stavební dozor za zadavatele?*
- Pokud se na tomto podílelo více osob, žádám o sdělení, kdo přesně a v jakém období realizace díla?*
- 13) Došlo v době realizace rekonstrukce objektu Nováčkova 2, 4, 6 v Brně k nutnosti přidělit stávajícím nájemníkům náhradní byt po dobu rekonstrukce, či byla-li omezena užívací práva u stávajících funkčních nájemníků a v jakém rozsahu? Byla poskytnuta nějaká sleva na nájem?*
- 14) Jakým způsobem zadavatel řešil pouze částečnou rekonstrukci stále užívaných pronajatých bytů v užívání v bytovém domu po předání staveniště zhotoviteli, pokud stavební práce zasahovaly do společně využívaných technologií? (voda, topení, odpady)*
- 15) Žádám o sdělení, kdy dojde k nabídce těchto rekonstruovaných bytů k nájmu, resp. Kdy budou zařazeny do nabídky pro žadatele o bydlení dle pravidel MMB?*
- 16) Jaká je předpokládaná výše ročního nájmu za 1m2 užitné plochy u těchto rekonstruovaných bytů?*



17) Žádám o sdělení, zda u těchto po rekonstrukci nových jednotek se jedná o tzv. sociální byty, které podléhají specifickým pravidlům přidělení oproti běžnému obecnímu bytu ? Byla Nováčkova 2, 4, 6 zařazena mezi sociální byty i před rekonstrukcí?

18) Jakým způsobem bude MMB řešit následnou rekonstrukci vnějších částí domů Nováčkova 2, 4, 6 a je-li již známa odhadovaná cena rekonstrukce vnější části? Případně je-li znám termín této opravy?

19) Žádám o sdělení informace, kdy bylo v uvedeném domě Nováčkova 2, 4, 6, a to před rekonstrukcí, ukončeno pronajímání přidělených bytů ? Resp. Jaký byl technický a faktický stav využitelnosti bytů v domě v letech 2022-2024 a kolik bytů bylo, nebo je obyvatelných bez rekonstrukce do současné doby?

20) Jaký bude stav využitelnosti bytových domů Nováčkova 2, 4, 6 – počet bytů, jejich konfigurace a jejich užitná plocha m²?

21) Jaká výše nájmu byla dosahována z úhrad nájemníků v letech 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025?

22) Žádám o předložení dokumentace prokazující, že MMB (Brno-sever) jako pronajímatel bytů dle nájemních smluv, byl oprávněn tyto pronajímat v letech 2016-2022, a to s odkazem na jejich způsobilý technický a hygienický stav, tedy i platnou revizní způsobilostí pro stanovenou plnou cenu nájmu?

23) Řešilo MMB(Brno-sever) reklamace stavu nerekonstruovaných bytů za období let 2016-2022 a v jakém konkrétním rozsahu?

24) Je možné doložit, jak se změnil standard jednotlivých bytů po rekonstrukci s odkazem na stav před rekonstrukcí, kdy byty nebyly vybaveny odpovídajícím sociálním zařízením, koupelnou a podobně?

25) Jaká byla výše investic do řešení poruch, závad a nutných provozních výdajů v letech 2016-2024 do začátku rekonstrukce vnitřních částí?

26) Bylo v rámci orgánů MMB při jednáních řešeno, zda je rekonstrukce jediný ekonomicky způsobilý záměr při dodržení zásady správy majetku s péčí řádného hospodáře? Jakým způsobem je stanovena návratnost ceny rekonstrukce?

27) Jakým způsobem je provedeno financování díla zadavatelem a existují k tomuto nějaké úvěrové smlouvy, či jaká je konkrétní nákladnost, resp. Platí zadavatel úroky z investičních prostředků poskytnutých na rekonstrukci pro MMB?

Ad 1) Zápis o předání a převzetí staveniště nebo části staveniště byl podepsán dne 07.04.2025.

Ad 2) Předáním staveniště byla zahájena rekonstrukce dle uzavřené smlouvy. Ujednaný termín smlouvy 240 kalendářních dnů byl v rámci uzavřených dodatků prodloužen. Celkový termín nebyl dodržen.

Ad 3) Konečný termín pro dokončení díla byl po dodatcích stanoven na 27.02.2026 s tím, že tento se netýká dílčí části díla, pro kterou byla stavba dočasně pozastavena, kdy pro tuto je po odstranění překážky pro postup prací, byl ujednan termín pro dokončení 06.05.2026.

Ad 4) Byly uzavřeny celkem dva dodatky k uzavřené smlouvě o dílo, kdy dodatek č. 1 smlouvy ze dne 04.07.2025 upravoval cenu a dodatek č. 2 smlouvy ze dne 03.11.2025 upravoval cenu i termín.

Ad 5) Ano, byly zjištěny skryté vady, které projektová dokumentace nepředpokládala, a současně se vyskytly i jiné okolnosti bránící plynulému průběhu prací.

Ad 6) Uvedená cena ve výši 44.699.295,00 Kč bez DPH, je cena stavby po uzavření dodatku č. 1 smlouvy. Tato byla upravena dne 03.11.2025 uzavřením dodatku č. 2 smlouvy a tato je dodržena.

Ad 7) Ne, k datu 12.05.2026 nejsou veškeré práce vyfakturovány, a tedy není dosud uhrazena celková cena díla.



Ad 8) Ano, byly zjištěny nutné vícepráce, které jsou specifikovány v rámci změnových listů, které tvoří přílohy uzavřených dodatků č. 1 a 2 smlouvy a které jsou zveřejněny v rámci Registru smluv pod ID č. 31849329 (<https://smlouvy.gov.cz/smlouva/33981329?backlink=bvcto>) a ID č. 33291117 (<https://smlouvy.gov.cz/smlouva/35489757?backlink=bvcto>).

Ad 9) V průběhu prací byla prováděna fotodokumentace prováděných prací, zasíláme v příloze.

Ad 10) Předpokládaná hodnota veřejné zakázky byla stanovena dle oceněného soupisu prací s výkazem výměr zpracovaného projektantem v 02/2024 v programu od společnosti RTS, a.s. v aktuální cenové soustavě k datu zpracování projektové dokumentace stavby. Zadavatel se na stanovení předpokládané hodnoty stavby nepodílel, pouze do zadávací dokumentace přenesl hodnotu stanovenou projektantem.

Ad 11) V rámci uzavřeného dodatku č. 2 smlouvy byla doba pro dokončení díla prodloužena na 300 dnů, což je zveřejněno v rámci Profilu zadavatele, Registru smluv i Věstníku veřejných zakázek Ministerstva pro místní rozvoj ČR. A ano, v rámci předání dokončené části díla byl sepsán předávací protokol, byly doloženy všechny zákonem dané revizní zprávy a prohlášení o shodě, prokazující kvalitu dodaných výrobků a zařízení. V průběhu prací byly zhotovovány zápisy z kontrolních dnů.

Ad 12) Technický dozor investora celé stavby zajišťoval Ing. Roman Kulíšek, IČ 18772269 se sídlem Laštůvkova 718/39 v Brně.

Ad 13) Stávajícím nájemníkům v době realizace rekonstrukce nebyly poskytnuty náhradní byty. Uživací práva nájemců nebyla omezena. Na nezbytně nutnou dobu bylo omezeno užívání WC, koupelen a kuchyní. Nájemcům byla schválena sleva z nájemného ve výši 50 % do dobu 1 měsíce.

Ad 14) Rekonstrukce se týkala také stoupacího vedení odpadu, vody a plynu, kdy byl po nezbytně nutnou dobu poskytnut náhradní zdroj vody, WC v jiném z bytů, které byly volné. Každý den po skončení stavebních prací bylo možné WC v bytě provizorně uvést do provozu do doby dokončení prací na dané větvi stoupacího vedení.

Ad 15) První nabídky volných bytů k pronájmu po rekonstrukci byly v souladu s pravidly MMB zveřejněny na úřední desce MČ Brno-sever od 30.01.2026.

Ad 16) MČ Brno-sever má aktuálně stanovenou u nově pronajímaných bytů v rámci katastrálního území Husovice sazbu 164,37 Kč/m²/měsíc s tím, že tato je vždy od 01.07. daného roku zvyšována o průměrnou míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok, tzn., že od 01.07.2026 zde bude stanovena sazba 168,48 Kč/m²/měsíc.

Ad 17) V objektech nejsou v současné době žádné byty schváleny jako tzv. sociální byty. A nebyly zde ani před rekonstrukcí.

Ad 18) V investiční plánu MČ Brno-sever je zařazena akce „Vnější zateplení bytových domů Nováčkova 2-10 v Brně“. Aktuálně není zahájena ani příprava dané akce a termín realizace není znám.

Ad 19) Přidělování bytů v domech Nováčkova 2, 4 a 6 nebylo realizováno v době zahájení projektové přípravy na rekonstrukci v roce 2024 vzhledem k jejich stavebně-technickému stavu a také možnosti rekonstrukce celého bytu.

Ad 20)

Nováčkova 2 – celkem 10 bytů (z toho 1x 2+1, 8x 2+kk, 1x 3+1) 585,17 m²

Nováčkova 4 – celkem 18 bytů (z toho 4x 1+1, 12x 2+kk, 2x 2+1) 920,04 m²

Nováčkova 2 – celkem 18 bytů (z toho 1x 2+1, 17x 2+kk) 919,98 m²



Ad 21) Výše předepsaného nájemného souhrnně za bytové domy Nováčkova 2, 4, 6:

- Rok 2020: 2.238.361,00 Kč
- Rok 2021: 2.424.941,00 Kč
- Rok 2022: 2.347.203,00 Kč
- Rok 2023: 593.877,00 Kč
- Rok 2024: 669.700,00 Kč
- Rok 2025: 569.059,00 Kč

Ad 24) Změny v dispozicích jednotlivých bytů lze doložit projektovou dokumentací rekonstrukce vnitřních částí BD Nováčkova 2-6, kdy jsou v daném vyznačeny úpravy (zazdění a vybourání vnitřních dveří apod.).

Ad 25) Celková výše nákladů za běžné opravy a údržbu domů Nováčkova 2,4,6 v letech 2016 až 2024 činila 4.137.570,76 Kč.

Ad 26) Dne 24.1.2022 byl na ÚMČ Brno-sever doručena žádost bytového odboru MMB o vyjádření k prodeji domovního celku Nováčkova 2,4,6, Brno z důvodu neschválení Zastupitelstvem města Brna ani jedné z variant prodeje. Zastupitelstvo městské části Brno-sever následně na svém zasedání 22.02.2023 souhlasilo s vyřazením daného domovního celku ze seznamu domů připravovaných k prodeji. Po vyřazení z prodeje byla následně s ohledem na stav domu rekonstrukce objektu zařazena do finančního plánu na rok 2024.

Ad 27) Rekonstrukce objektu Nováčkova 2, 4, 6 je plně hrazena z finančních prostředků městské části Brno-sever.

S pozdravem

Ing. Pavla Kudláčková
vedoucí odboru bydlení